

**Uchwała Nr XXXV-325/2006**  
**Rady Miejskiej w Olsztynku**  
**z dnia 29 czerwca 2006 roku**

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek  
w granicach administracyjnych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087) w związku z art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1457 oraz z 2006 r. Nr 17, poz. 128) Rada Miejska w Olsztynku uchwała co następuje:

ROZDZIAŁ I  
Ustalenia ogólne

§ 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni 774 ha, wyznaczony granicami administracyjnymi miasta Olsztynek z wyłączeniem terenów zamkniętych

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- a) niniejszy tekst planu miejscowego,
- b) rysunek planu miejscowego w skali 1 : 1000, stanowiący Załącznik Nr 1 do uchwały,
- c) ideogram sieci wodociągowej w skali 1:5000, stanowiący Załącznik Nr 2 do uchwały,
- d) ideogram sieci kanalizacji sanitarnej w skali 1:5000, stanowiący Załącznik Nr 3 do uchwały,
- e) ideogram sieci elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia w skali 1:5000, stanowiący Załącznik Nr 4 do uchwały,
- f) ideogram rozmieszczenia obszarów do objęcia uchwałami o scaleniu i podziale gruntów, w skali 1:5000, stanowiący Załącznik nr 5 do uchwały,
- g) rozstrzygnięcie o zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek, stanowiące Załącznik Nr 6 do uchwały,
- h) rozstrzygnięcia w sprawie sposobu uwzględnienia uwag do planu, stanowiące Załącznik Nr 7 do uchwały
- i) rozstrzygnięcia w sprawie sposobu realizacji i zasad finansowania gminnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące Załącznik Nr 8 do uchwały

§ 3. Na rysunku planu miejscowego następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- a) granica opracowania,
- b) linie rozgraniczające obszary funkcjonalne,

- c) oznaczenia cyfrowo-literowe obszarów funkcjonalnych,
- d) obowiązujące linie zabudowy,
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- f) linie projektowanego podziału geodezyjnego,
- g) zewnętrzne granice terenów wymagających podjęcia przez Radę uchwały o scalaniu i podziale gruntów,
- h) granice obszarów rehabilitacji zabudowy,
- i) granice strefy ochrony konserwatorskiej A
- j) granice strefy ochrony konserwatorskiej B,
- k) granice strefy ochrony archeologicznej
- l) granice terenu dawnego pomnika bitwy pod Tannenbergiem
- m) przebieg dawnych murów miejskich,
- n) budynki zabytkowe,
- o) oznaczenia ilustrujące zasady zabudowy dotyczące określonych budynków istniejących i projektowanych,
- p) kierunki przebiegu kalenic,
- q) wymagane przejścia i/lub przejazdy bramowe,
- r) skrzyżowania do realizacji wyłącznie po wybudowaniu zachodniej obwodnicy Olsztyńska,

§ 4. O ile niniejsza uchwała nie stanowi inaczej, występujące w niej podstawowe terminy należy rozumieć następująco:

- a) „budynek do likwidacji” – istniejący budynek, którego rozbiórka warunkuje pełną realizację ustaleń planu, przy czym nie narusza to prawa do remontu tegoż budynku do czasu realizacji ustaleń planu wymagających jego likwidacji,
- b) „budynek frontowy” to budynek położony najbliżej frontu działki i najbardziej eksponowany od strony drogi
- c) „budynek gospodarczy” to budynek gospodarczy w rozumieniu przepisów budowlanych z zastrzeżeniem, że w rozumieniu niniejszej uchwały, budynek gospodarczy może służyć działalności gospodarczej, o ile stanowią tak ustalenia dotyczące obszaru, w którym budynek ten występuje,
- d) „działka” jest to działka gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami,
- e) „front działki” lub „front posesji” jest to odpowiednio granica działki lub posesji przylegająca do drogi obsługującej daną działkę lub posesję,
- f) „główna bryła budynku” jest to część budynku w obrysie ścian konstrukcyjnych zewnętrznych,
- g) „istniejący” oznacza, w przypadku obiektu budowlanego, którego budowa wymaga wydania decyzji administracyjnych, obiekt zrealizowany na podstawie decyzji wydanych przed wejściem w życie niniejszej Uchwały; w innych przypadkach termin „istniejący” oznacza „istniejący w chwili wejścia w życie niniejszej Uchwały”,

- h) „kameralna działalność gospodarcza” to nie związana z handlem detalicznym działalność gospodarcza prowadzona w pomieszczeniach użytkowych lub mieszkaniach, nie powodująca:
- wzrostu natężenia hałasu,
  - emisji zapachów,
  - wzrostu średniej ilości odpadów wywożonych z mieszkania do powyżej 1 m<sup>3</sup>/miesiąc lub 0,2 t/miesiąc,
  - znacznego i uciążliwego wzrostu ruchu na klatce schodowej, z której dostępny jest lokal użytkowy lub mieszkanie,
  - składowania surowców, produktów lub odpadów poza lokalem użytkowym lub mieszkaniem,
  - istotnego wzrostu ruchu kołowego i pieszego na drodze przylegającej do posesji,
- i) „miastotwórcza działalność gospodarcza” to *nieuciążliwa działalność gospodarcza* polegająca na handlu detalicznym, usługach gastronomicznych lub innych usługach nie wymagających okazałego zaplecza warsztatowego, nie związana z naprawą pojazdów samochodowych ani składowaniem surowców, towarów, produktów lub odpadów poza pomieszczeniami wewnątrz budynków; przykładami zakładów prowadzących taką działalność mogą być między innymi sklepy detaliczne, zakłady fryzjerskie, kosmetyczne, krawieckie, zegarmistrzowskie i szewskie, gabinety lekarskie, biura agencji turystycznych, ubezpieczeniowych i nieruchomości, biura projektowe, administracje firm a także spełniające kryteria powyższej definicji kawiarnie, bary i restauracje,
- j) „miastotwórcze usługi sektora publicznego” – to usługi administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej,
- k) „nieprzekraczalna linia zabudowy” jest to linia, której nie może przekroczyć żadna część budynku; nieprzekraczalna linia zabudowy przechodząca przez obrys istniejącego budynku wyznacza dopuszczalny kierunek jego ewentualnej rozbudowy, przy czym nie narusza to prawa właściciela do remontu istniejącego budynku,
- l) „nieuciążliwa działalność gospodarcza” to wszelka działalność handlowa, usługowa lub produkcyjna nie będąca *uciążliwą działalnością gospodarczą*,
- m) „nieznaczna rozbudowa” to taka rozbudowa lub przebudowa, która w stosunku do stanu istniejącego nie powoduje żadnego z następujących skutków:
- zmiany powierzchni rzutu o ponad 25% w przypadku budynków jednorodzinnych
    - i o ponad 10% w przypadku innych budynków,
  - zmiany wysokości budynku o ponad 10%
  - zmiany nachylenia głównych połaci dachowych o ponad 5°,
  - zmiany całkowitej szerokości budynku (uwzględniającej wszystkie elementy sięgające poza lico budynku) o ponad 50% w przypadku budynków

- jednorodzinnych
    - i o ponad 25% w przypadku innych budynków,
  - zmiany całkowitej długości budynku (uwzględniającej wszystkie elementy sięgające poza szczyt budynku) o ponad 25% w przypadku budynków jednorodzinnych
  - i o ponad 10% w przypadku innych budynków,
- n) „nieznaczna rozbudowa z dopuszczeniem zmiany formy dachu” to taka rozbudowa lub przebudowa, która w stosunku do stanu istniejącego nie powoduje żadnego z następujących skutków:
- zmiany powierzchni rzutu o ponad 25% w przypadku budynków jednorodzinnych
  - i o ponad 10% w przypadku innych budynków,
  - zmiany całkowitej szerokości budynku (uwzględniającej wszystkie elementy sięgające poza lico budynku) o ponad 50% w przypadku budynków jednorodzinnych
  - i o ponad 25% w przypadku innych budynków,
  - zmiany całkowitej długości budynku (uwzględniającej wszystkie elementy sięgające poza szczyt budynku) o ponad 25% w przypadku budynków jednorodzinnych
  - i o ponad 10% w przypadku innych budynków,
- natomiast może powodować zmianę formy dachu budynku i jego podwyższenie o jedną kondygnację poddasza,
- o) „nowy” – oznacza, w przypadku obiektu budowlanego, którego budowa wymaga wydania decyzji administracyjnych, obiekt zrealizowany na podstawie decyzji wydanych po wejściu w życie niniejszej Uchwały; w innych przypadkach termin „nowy” oznacza „powstały po wejściu w życie niniejszej Uchwały”,
- p) „obowiązująca linia zabudowy” jest to linia, na której lokalizuje się lico głównej bryły budynku,
- q) „obszar funkcjonalny” lub „obszar” oznacza teren wyróżniony w planie ze względu na przeznaczenie i zasady zagospodarowania i oznaczony w tekście oraz na Rysunku Planu literowo-cyfrowym symbolem funkcji,
- r) „ogólnodostępny” znaczy dostępny dla wszystkich bez żadnych ograniczeń, w tym opłat,
- s) „obszar opracowania” jest to zdefiniowany przedstawioną na Rysunku Planu granicą opracowania obszar, którego dotyczy niniejsza uchwała,
- t) „plan” oznacza niniejszą uchwałę wraz z załącznikami, stanowiącą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- u) „posesja” jest to położony w granicach obszaru przeznaczonych pod zabudowę zwarty zagospodarowany teren w granicach władania; posesja może się składać z jednej lub więcej działek,

- v) „powierzchnia zabudowy” jest to suma powierzchni rzutów budynków zlokalizowanych na jednej działce albo stosunek tej powierzchni do powierzchni działki,
- w) „projektowana działka” lub „projektowana posesja” jest to odpowiednio działka lub posesja projektowanego podziału geodezyjnego,
- x) „projektowany podział geodezyjny” jest to obowiązujący docelowy podział obszaru opracowania lub jego części na działki, przedstawiony na Rysunku Planu,
- y) „przestrzeń frontowa” działki lub posesji to przestrzeń pomiędzy budynkiem frontowym a frontem działki lub posesji,
- z) „tylna granica” działki lub posesji jest to granica działki lub posesji przeciwległa do frontu,
- aa) „tyły” działki lub posesji jest to przestrzeń pomiędzy tylną granicą działki lub posesji a najdalej w głąb działki lub posesji wysuniętą ścianą budynku położonego najbliższej frontu działki
- bb) „uciążliwa działalność gospodarcza” to działalność handlowa, usługowa lub produkcyjna związana z przedsięwzięciami mogącymi wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko lub powodująca na granicy posesji jakiegokolwiek uciążliwości, w tym szczególnie w postaci nieprzyjemnych zapachów, poziomu hałasu i wibracji przekraczającego normy dla zabudowy mieszkaniowej, wzrostu stężeń zanieczyszczeń gazowych o ponad 30% w stosunku do tła zanieczyszczeń; uciążliwą działalnością gospodarczą jest także:
- działalność związana jest z ryzykiem poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
  - działalność mogąca powodować istotne lokalne zanieczyszczenie gleby, wód gruntowych lub wód powierzchniowych,
  - działalność związana z ubojem zwierząt,
  - działalność wymagająca powierzchni rzutu budynków produkcyjnych przekraczającej 1000 m<sup>2</sup>,
  - działalność wymagająca powierzchni rzutu budynków magazynowych przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>,
- cc) „wskaźnik rozczłonkowania bryły budynku” to stosunek powierzchni rzutu budynku do powierzchni najmniejszego pozbawionego kątów rozwartych wieloboku, obejmującego w całości ten rzut,
- dd) „zabudowa” są to wszelkie obiekty budowlane wyniesione ponad poziom terenu, poza nawierzchniami ciągów komunikacyjnych, elementami sieciowej infrastruktury technicznej i niekubaturowymi obiektami małej architektury,

- ee) „znaczna rozbudowa” to taka rozbudowa lub przebudowa, która powoduje co najmniej jeden z następujących skutków:
- zmianę powierzchni rzutu o ponad 25% w przypadku budynków jednorodzinnych
    - i o ponad 10% w przypadku innych budynków,
  - zmianę wysokości budynku o ponad 10%
  - zmianę nachylenia głównych połaci dachowych o ponad 5<sup>o</sup>,
  - zmianę całkowitej szerokości budynku (uwzględniającej wszystkie elementy sięgające poza lico budynku) o ponad 50% w przypadku budynków jednorodzinnych
    - i o ponad 25% w przypadku innych budynków,
  - zmianę całkowitej długości budynku (uwzględniającej wszystkie elementy sięgające poza szczyt budynku) o ponad 25% w przypadku budynków jednorodzinnych
    - i o ponad 10% w przypadku innych budynków,
- ff) „zasady ogólne podziału nieruchomości” – zasady podziału nieruchomości opisane w powszechnie obowiązujących przepisach o gospodarce nieruchomościami.

§ 5. Na cele nierolnicze i nieleśne przeznacza się następujące arealy gruntów:

- a) za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, wyrażoną w decyzji GZ.tr.057-602-364/5 z dnia 14.11.2005 r.:
- klasy RIIIb – 7,6689 ha,
  - klasy PsIII – 1,2598 ha,
- b) za zgodą Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, wyrażoną w decyzjach RR.VIII.7711-1/61/05 z dnia 09.08.2005 r, RR.VIII.6112/24/05 z dnia 09.08.2005 r. oraz RR.VIII.7711-1/98/05 z dnia 18.11.2005 r.:
- klasy RIVa – 44,4012 ha,
  - klasy RIVb – 3,1950 ha,
  - klasy PsIV – 4,7331 ha,
  - klasy LsIV – 0,0875 ha,
  - klasy LzIV – 0,0153 ha,
- c) a ponadto:
- klasy RV - 15,9554 ha,
  - klasy ŁV – 0,0133 ha,
  - klasy PsV – 0,5241 ha,
  - klasy LzVI – 0,3795 ha,
  - klasy RVI – 9,5987 ha,
  - klasy PsVI – 0,3330 ha,
  - klasy PsVIz – 0,2133 ha,
  - nieużytków – 1,4308 ha.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w poszczególnych obszarów funkcjonalnych zawarte są w Rozdziale II.

§ 7. Dla potrzeb ochrony przed hałasem ustala się, że:

- a) obszary oznaczone symbolami MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, RM-1, RM/MN-1, U1, Um-1, Um-2, Mu-1, Mu-2, Mu-3, Mu-4, Mu-5, Mu-6, Mw-1, Mw-2, Mw-3, Mw-4 są terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu art. 113 Ustawy – Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r.
- b) obszary oznaczone symbolem Up-2 w zależności od sposobu wykorzystania mogą być terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową lub pod szpitale i domy opieki społecznej w rozumieniu art. 113 Ustawy – Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r.,
- c) obszary oznaczone symbolem Uo-1 są terenami przeznaczonymi pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży w rozumieniu art. 113 Ustawy – Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r.,
- d) obszary oznaczone symbolami ZP-1, ZP2, ZP-3, Uk-3, Us-3 są terenami przeznaczonymi na cele rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem w rozumieniu art. 113 Ustawy – Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r.,

§ 8. Ustala się następujące zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) W wyznaczonej na rysunku planu strefie ochrony archeologicznej wszelkie roboty ziemne muszą być prowadzone pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim, za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; w przypadku stwierdzenia relikwów archeologicznych roboty winny być przerwane a teren udostępniony do badań archeologicznych, których wyniki zadecydują o możliwości kontynuowania robót.
- b) W wyznaczonej na rysunku planu strefie pełnej ochrony konserwatorskiej „A” uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków podlegają wszelkie inwestycje kubaturowe, wszelkie działania zmieniające zewnętrzny wygląd budynków a także wszelkie działania zmieniające w sposób trwały zagospodarowanie terenu w tym m.in. realizacja ogrodzeń, urządzenie placów, modernizacja oświetlenia ulicznego itp.,
- c) W wyznaczonej na rysunku planu strefie częściowej ochrony konserwatorskiej „B” uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków podlegają wszelkie działania zmieniające zewnętrzny wygląd budynków oznaczonych na rysunku planu jako zabytkowe oraz inwestycje kubaturowe i działania zmieniające zewnętrzny wygląd budynków sąsiadujących z budynkami oznaczonymi na rysunku planu jako zabytkowe,
- d) W wyznaczonej na rysunku planu strefie dawnego pomnika bitwy pod Tannenbergiem uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków podlegają wszelkie prace trwale zmieniające sposób urządzenia terenu,
- e) W wyznaczonych na rysunku planu terenach historycznie ukształtowanych parków miejskich, oznaczonych symbolem ZP-5, uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków podlegają wszelkie cięcia w drzewostanach, wszelkie roboty ziemne oraz wszelkie prace związane z pozostałościami nieczynnych cmentarzy,
- f) Przedstawione na rysunku planu zabytkowe budynki podlegają, niezależnie od lokalizacji, ochronie polegającej na uzgadnianiu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich działań zmieniających ich wygląd zewnętrzny,

- g) W uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków należy dążyć do zachowania, odtworzenia i ekspozycji murów miejskich, których orientacyjny przebieg przedstawiony jest na rysunku planu,
- h) Niezależnie od zawartych w Rozdziale II ustaleń dotyczących poszczególnych rodzajów obszarów funkcjonalnych, jedynym dopuszczalnym pokryciem dachów wysokich w strefach ochrony konserwatorskiej „A” i „B” oraz dachów wysokich na budynkach zabytkowych, niezależnie od ich lokalizacji, jest czerwona dachówka ceramiczna chyba, że inwestor uzyska inne uzgodnienie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- i) W strefie ochrony konserwatorskiej A i B zakazuje się grodzenia ażurowymi płytami betonowymi.

§ 9. W obszarze opracowania najważniejszą przestrzenią publiczną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest teren starego miasta w granicach strefy ochrony archeologicznej; do innych ważniejszych przestrzeni publicznych należą tereny ulic w granicach obszarów rehabilitacji zabudowy, o którym mowa w § 22 oraz tereny zieleni parkowej.

§ 10. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy w odniesieniu do poszczególnych obszarów funkcjonalnych zawarte są w Rozdziale II.

§ 11. W obszarze opracowania nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

§ 12.1 Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości w odniesieniu do poszczególnych obszarów funkcjonalnych zawarte są w Rozdziale II.

2. Na rysunku planu wyznaczono zewnętrzne granice terenów wymagających scalenia i podziału gruntów.

3. Granice obszarów do objęcia poszczególnymi uchwałami Rady Miejskiej o scaleniu

i podziale gruntów przedstawiono w Załączniku 5; granice te wyznaczono orientacyjnie uwzględniając projektowany podział geodezyjny, przebieg i techniczne uwarunkowania realizacji projektowanego uzbrojenia podziemnego, w tym w szczególności kanalizacji sanitarnej oraz możliwość obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z gruntami podlegającymi scaleniu i podziałowi

4. Poza zasadami wynikającymi z prawa powszechnego, jedyną zasadą scalania i podziału gruntów w ramach realizacji planu jest doprowadzenie do możliwie wiernej realizacji projektowanego podziału geodezyjnego.

§ 13. Ustala się następujące zasady modernizacji i budowy dróg oraz zagospodarowania ich sąsiedztwa:

- a) przebieg, klasyfikacja i wyposażenie dróg zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale II,
- b) ustalanie władających drogami powinno nastąpić zgodnie z przepisami Ustawy o drogach publicznych,



- c) niezależnie od ustaleń Rozdziału II, w wyznaczonych na rysunku planu strefach uciążliwości głównych arterii komunikacyjnych zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej,
- d) o ile ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale II lub ustalenia rysunku planu nie stanowią inaczej, nowe zjazdy z posesji sąsiadujących z więcej niż jedną drogą, w tym z przynajmniej z jedną drogą klasy L lub wyższej, należy lokalizować od strony drogi niższej klasy lub, jeżeli drogi posiadają tę samą klasę, od strony drogi o niższym przewidywanym docelowym natężeniu ruchu
- e) o ile ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale II lub ustalenia rysunku planu nie stanowią inaczej, zjazdy z posesji położonych przy skrzyżowaniach należy lokalizować możliwie najdalej od skrzyżowania
- f) o ile z przebiegu wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy nie wynika inaczej, odległość budynków od linii rozgraniczających drogi nie może być mniejsza niż 6m,
- g) w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację, za zgodą zarządcy drogi, małych obiektów handlowo-usługowych o powierzchni nie przekraczającej 25 m<sup>2</sup> takich, jak kioski, budki telefoniczne, kolektury totalizatora, bankomaty, przystanki autobusowe itp.,
- h) drogi powinny w miarę technicznych możliwości i zgodnie z obowiązującymi przepisami być wykorzystywane do lokalizacji liniowych obiektów infrastruktury technicznej,
- i) w całym obszarze opracowania zakazuje się utwardzania dróg żużlem piecowym,
- j) najważniejsze powiązania istniejącego układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym stanowią ulice: Olsztyńska, Gdańska i Mrongowiusza w ciągu istniejących tras dróg krajowych nr 51 i nr 7, oznaczone na rysunku planu symbolami KDG-1 i KDZ-1, oraz ulice Daszyńskiego, Jana Pawła II i Mierkowska w ciągu istniejącej krajowej nr 58, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ-2
- k) docelowo, poza ulicami wymienionymi w punkcie j), do najważniejszych powiązań układu komunikacyjnego obszaru opracowania z układem zewnętrznym będzie należał także projektowany odcinek łączący istniejącą trasę drogi nr 51 z istniejącą trasą drogi nr 58, oznaczony na rysunku planu symbolem KDG-2
- l) docelowo trasy dróg krajowych nr 7 i 51 zostaną wyprowadzone poza teren zabudowy i będą stanowiły obwodnicę miasta Olsztynka, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDS-1, przy czym w granicach obszaru opracowania znajdzie się jedynie fragment terenu węzła obwodnicy KDS-1 z drogą KDG-1.

§ 14.1 Zasilanie nowej zabudowy w energię elektryczną – z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, zgodnie z Ideogramem przedstawionym w Załączniku 4, po uzyskaniu warunków technicznych wydanych przez RE Olsztyn, przy czym zmiany tras projektowanych linii średniego napięcia dopuszcza się wyłącznie wówczas, gdy jest to uzasadnione względami techniczno-ekonomicznymi.

2. Nowe linie średniego i niskiego napięcia na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy należy projektować jako podziemne.

§ 15.1 Zaopatrzenie nowej zabudowy w energię cieplną do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody użytkowej – z indywidualnych źródeł ciepła lub z miejskich sieci ciepłowniczych, w zależności od uwarunkowań techniczno-ekonomicznych.

2. Zabrania wykorzystywania węgla i innych paliw wysokoemisyjnych do ogrzewania nowych budynków.

§ 16.1 Zaopatrzenie w gaz – z istniejącej sieci gazowej, zaopatrywanej poprzez istniejące stacje redukcyjne.

2. Do czasu stworzenia technicznych możliwości przyłączenia do sieci dopuszcza się zaopatrzenie istniejącej i nowej zabudowy z butli gazowych lub lokalnych zbiorników gazu płynnego.

§ 17. Zaopatrzenie w wodę nowej zabudowy - wyłącznie z komunalnej sieci wodociągowej, zgodnie z ideogramem przedstawionym w Załączniku 2, przy czym zmiany tras projektowanej sieci wodociągowej dopuszcza się wyłącznie wówczas, gdy jest to uzasadnione względami techniczno-ekonomicznymi. W przypadku istniejącej zabudowy dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z istniejących ujęć indywidualnych jedynie do czasu stworzenia technicznych możliwości realizacji przyłącza do komunalnej sieci wodociągowej.

§ 18.1 Odprowadzanie ścieków z nowej zabudowy - wyłącznie kanalizacją sanitarną do miejskiej oczyszczalni ścieków, zgodnie z Ideogramem przedstawionym w Załączniku 3, przy czym zmiany tras projektowanej kanalizacji oraz lokalizacji projektowanych przepompowni dopuszcza się wyłącznie wówczas, gdy jest to uzasadnione względami techniczno-ekonomicznymi.

2. W istniejącej zabudowie, jako rozwiązanie tymczasowe do czasu stworzenia technicznych możliwości realizacji przyłącza do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się eksploatację zbiorników szczelnych na ścieki.

§ 19.1 Odprowadzenie wód opadowych z ulic i nawierzchni utwardzonych – kanalizacją deszczową lub bezpośrednio do cieków, rowów odwadniających i/lub do ziemi,

z zapewnieniem warunków wymaganych przepisami Ustawy Prawo Wodne.

2. Niezależnie od ustaleń ust. 1, wody opadowe odprowadzane bezpośrednio do cieków muszą być uprzednio podczyszczone w łapaczach piasku i odolejaczach.

§ 20. O ile ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale II nie stanowią inaczej, w obszarze opracowania nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania.

§ 21. W wyznaczonych na rysunku planu obszarach rehabilitacji zabudowy przewodnią ideą wszelkich działań związanych z kształtowaniem przestrzeni powinno być dążenie do podniesienia walorów estetycznych i użytkowych zabudowy oraz poprawy jakości przestrzeni publicznych poprzez kompleksowe działania rewaloryzacyjne, obejmujące, stosownie do potrzeb, wytycznych konserwatorskich oraz szczegółowych ustaleń planu, elementy konserwacji, rekonstrukcji, rekompozycji, integracji i kontynuacji architektonicznej, w tym także uatrakcyjnianie krajobrazu ulicznego poprzez wprowadzanie wyższej jakości posadzek, stylowego oświetlenia ulicznego i innych elementów ulicznej małej architektury.

§ 22.1 Ustala się stawkę 30% dla naliczania opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r od obszarów oznaczonych następującymi symbolami: Ks-5,

MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, Mu-1, Mu-5, Mu-6, Mw-1, P-1, RM/MN-1, U-1, U-2, U-3, U-4, U-5, U-6, U-7, Us-2, UT-2, UT-3, UT-4, Um-1, Um-2.

2. Dla obszarów funkcjonalnych o innych symbolach ustala się stawkę 0%.

## ROZDZIAŁ II

Ustalenia dotyczące poszczególnych obszarów funkcjonalnych.

§ 23. W obszarach oznaczonych symbolem **MN-1**, stanowiących tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obowiązują następujące ustalenia:

a) Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości:

- dopuszcza się podziały nieruchomości mające na celu poprawę warunków zagospodarowania istniejących posesji, przy czym nie może się to odbywać kosztem gruntów objętych projektowanym podziałem geodezyjnym;
- nowe posesje należy wydzielać zgodnie z przedstawionym na rysunku planu projektowanym podziałem geodezyjnym.

b) Podstawowe zasady rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem lit. e), określono na rysunku planu,

c) Ewentualna rozbudowa istniejących budynków mieszkalnych powinna zmierzać do spełnienia przez nie warunków, jak dla budynków nowych, o których mowa w punkcie f) a w żadnym wypadku nie może pogłębiać różnic pomiędzy tymi warunkami a rzeczywistym usytuowaniem i formą budynku lub utrudniać spełnienie tych warunków w przyszłości,

d) Z zastrzeżeniem lit. e), dopuszcza się rozbudowę istniejących i budowę nowych budynków gospodarczych lub garażowych na tyłach istniejących posesji, pod następującymi warunkami:

- odległość od tylnej ściany budynku mieszkalnego do tylnej granicy działki - przynajmniej 15 m
- w granicach jednej istniejącej posesji dopuszcza się funkcjonowanie co najwyżej 3 budynków gospodarczych
- budowa lub rozbudowa nie spowoduje zmniejszenia odległości między budynkami gospodarczymi a budynkiem mieszkalnym do poniżej 8 m,
- dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego na granicy posesji,
- maksymalna powierzchnia rzutu budynku nowego lub budynku istniejącego po rozbudowie – 60 m<sup>2</sup>
- maksymalna łączna powierzchnia rzutów budynków gospodarczych – 100 m<sup>2</sup>
- dachy budynków nowych lub istniejących po rozbudowie, - wysokie, kryte czerwoną dachówką lub jej imitacją (z zastrzeżeniem § 8, lit. h), połacie dachowe nachylone pod kątem 35 – 45°,
- wysokość kalenicy budynku nowego lub budynku istniejącego po rozbudowie - 4-7m,

e) Powierzchnia zabudowy istniejącej posesji nie może przekraczać 20%,

f) Z zastrzeżeniem lit. h), na pojedynczej działce projektowanego podziału geodezyjnego lub na istniejącej posesji po likwidacji istniejącego budynku mieszkalnego dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego, spełniającego następujące wymagania:

- wystające poza lico elementy frontu budynku, takie jak ganki, wykusze, schody, podjazdy dla niepełnosprawnych itp. nie mogą sięgać dalej niż 2,5 m poza obowiązującą linię zabudowy,
- powierzchnia rzutu od 60 m<sup>2</sup> do 250 m<sup>2</sup>
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze użytkowe,
- maksymalne wyniesienie kalenicy ponad projektowaną rzędną terenu: 9 m,
- maksymalne wyniesienie parteru ponad projektowaną rzędną terenu: 0,5 m, jeżeli teren istniejący jest płaski i 1,0 m, jeżeli nachylenie istniejącego terenu przekracza 10%; przy pośrednich nachyleniach istniejącego terenu obowiązują odpowiednie pośrednie wartości maksymalne wyniesienia parteru,
- wskaźnik rozczłonkowania bryły budynku: 1,0 do 1,2, pod warunkiem zachowania czytelnych linii kalenicy i lica,
- dach wysoki, kryty czerwoną dachówką ceramiczną lub betonową (z zastrzeżeniem § 8, lit. h), z wyraźnie zaznaczoną linią kalenicy, połączenie dachowe nachylone pod kątem 35 – 45° przy czym należy, w granicach wskazanego zakresu, dążyć do uzgodnienia kąta nachylenia z kątem nachylenia dachów sąsiednich,
- w bryle budynku mogą zawierać się pomieszczenia gospodarcze lub garażowe,

g) Z zastrzeżeniem lit. h), na pojedynczej działce projektowanego podziału geodezyjnego dopuszcza się, jako uzupełnienie budynku mieszkalnego, budowę tylko jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego, pod następującymi warunkami:

- minimalna odległość od tylnej ściany budynku mieszkalnego do tylnej granicy działki - przynajmniej 15 m
- lokalizacja budynku gospodarczego na tyłach działki, przy czym dopuszcza się lokalizację ścian budynku na granicy działki,
- dach wysoki, kryty czerwoną dachówką ceramiczną lub betonową (z zastrzeżeniem § 8, lit. h), połączenie dachowe nachylone pod kątem 35 – 45°,
- kalenica równoległa do kalenicy budynku mieszkalnego
- powierzchnia rzutu od 15 do 60 m<sup>2</sup>
- wysokość kalenicy - 4-7m,

h) Powierzchnia zabudowy projektowanej posesji nie może przekraczać 15%;

i) Ogrodzenia ażurowe o wysokości od 1,2 do 1,8 m,

j) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 50% powierzchni posesji istniejącej i 60% powierzchni posesji projektowanej,

k) Dopuszcza się lokalizację niekubaturowych obiektów małej architektury,

l) Dopuszcza się prowadzenie wyłącznie nieuciążliwej działalności gospodarczej pod warunkiem, że nie powoduje ona:

- emisji jakichkolwiek zapachów,

- wzrostu średniej rocznej ilości odpadów wywożonych z posesji do powyżej 2 m<sup>3</sup>/miesiąc lub 0,5 t/miesiąc,
- składowania surowców, produktów lub odpadów poza budynkami,
- tamowania ruchu kołowego i pieszego na drodze przylegającej do posesji,

oraz, że powierzchnia wydzielonych w tym celu lokali użytkowych w bryłach budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych nie przekroczy 80m<sup>2</sup>

§ 24. W obszarach oznaczonych symbolem **MN-2**, stanowiących tereny zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, obowiązują następujące ustalenia:

a) Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości:

- dopuszcza się podziały nieruchomości mające na celu poprawę warunków zagospodarowania istniejących posesji, przy czym nie może się to odbywać kosztem gruntów objętych projektowanym podziałem geodezyjnym;
- nowe posesje należy wydzielać zgodnie z przedstawionym na rysunku planu projektowanym podziałem geodezyjnym;

b) Podstawowe zasady rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem lit. f), określono na rysunku planu,

c) Ewentualna rozbudowa istniejących budynków mieszkalnych powinna zmierzać do spełnienia przez nie warunków, jak dla budynków nowych, o których mowa w punkcie e) a w żadnym wypadku nie może pogłębiać różnic pomiędzy tymi warunkami a rzeczywistym usytuowaniem i formą budynku lub utrudniać spełnienie tych warunków w przyszłości,

d) Z zastrzeżeniem lit. f), dopuszcza się rozbudowę istniejących i budowę nowych budynków gospodarczych lub garażowych na tyłach posesji, pod następującymi warunkami:

- odległość od tylnej ściany budynku mieszkalnego do tylnej granicy działki - przynajmniej 15 m
- w granicach jednej posesji dopuszcza się funkcjonowanie co najwyżej 1 budynku gospodarczego
- budowa lub rozbudowa nie spowoduje zmniejszenia odległości między budynkami gospodarczymi a budynkiem mieszkalnym do poniżej 8 m
- dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego na granicy posesji
- maksymalna powierzchnia rzutu budynku nowego lub budynku istniejącego po rozbudowie – 60 m<sup>2</sup>
- dachy budynków nowych lub istniejących po rozbudowie - wysokie, kryte czerwoną dachówką lub jej imitacją (z zastrzeżeniem § 8, lit. h), połacie dachowe nachylone pod kątem 35 – 45°,
- wysokość kalenicy budynku nowego lub budynku istniejącego po rozbudowie - 4-7m,

e) Z zastrzeżeniem lit. f), na pojedynczej działce projektowanego podziału geodezyjnego lub na istniejącej posesji po likwidacji istniejącego budynku mieszkalnego dopuszcza się lokalizację, zgodnie z rysunkiem planu, połowy bliźniaczego budynku mieszkalnego, spełniającego jako całość następujące wymagania:

- wystające poza lico elementy frontu budynku, takie jak ganki, wykusze, schody, podjazdy dla niepełnosprawnych itp. nie mogą sięgać dalej niż 2,5 m poza obowiązującą linię zabudowy,
- odległość budynku od niezabudowanych bocznych granic sąsiednich posesji – przynajmniej 4 m,
- powierzchnia rzutu od 100 m<sup>2</sup> do 250 m<sup>2</sup>
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze użytkowe,
- maksymalne wyniesienie kalenicy ponad projektowaną rzędną terenu: 9 m,
- maksymalne wyniesienie parteru ponad projektowaną rzędną terenu: 0,5 m, jeżeli teren istniejący jest płaski i 1,0 m, jeżeli nachylenie istniejącego terenu przekracza 10%; przy pośrednich nachyleniach istniejącego terenu obowiązują odpowiednie pośrednie wartości maksymalne wyniesienia parteru,
- wskaźnik rozczłonkowania bryły budynku: 1,0 do 1,2, pod warunkiem zachowania czytelnych linii kalenicy i lica,
- dach wysoki, kryty czerwoną dachówką ceramiczną lub betonową (z zastrzeżeniem § 8, lit. h), z wyraźnie zaznaczoną linią kalenicy, połączenie dachowe nachylone pod kątem 35 – 45° przy czym należy, w granicach wskazanego zakresu, dążyć do uzgodnienia kąta nachylenia z kątem nachylenia dachów sąsiednich,
- w bryle budynku mogą zawierać się pomieszczenia gospodarcze lub garażowe,

f) Powierzchnia zabudowy posesji nie może przekraczać 30%;

g) Ogrodzenia ażurowe o wysokości od 1,2 do 1,8 m,

h) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 50% powierzchni posesji istniejącej i 60% powierzchni posesji projektowanej,

i) Dopuszcza się lokalizację niekubaturowych obiektów małej architektury,

j) Dopuszcza się prowadzenie wyłącznie nieuciążliwej działalności gospodarczej pod warunkiem, że nie powoduje ona:

- emisji jakichkolwiek zapachów,
- wzrostu średniej rocznej ilości odpadów wywożonych z posesji do powyżej 2 m<sup>3</sup>/miesiąc lub 0,5 t/miesiąc,
- składowania surowców, produktów lub odpadów poza budynkami,
- tamowania ruchu kołowego i pieszego na drodze przylegającej do posesji,

oraz, że powierzchnia wydzielonych w tym celu lokali użytkowych w bryle budynku mieszkalnego nie przekroczy 80m<sup>2</sup>.

§ 25. W obszarach oznaczonych symbolem **MN-3**, stanowiących tereny zabudowy mieszkaniowej szeregowej, obowiązują następujące ustalenia:

a) Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości:

- dopuszcza się podziały nieruchomości mające na celu poprawę warunków zagospodarowania istniejących posesji, przy czym nie może się to odbywać kosztem gruntów objętych projektowanym podziałem geodezyjnym;
  - nowe posesje należy wydzielać zgodnie z przedstawionym na rysunku planu projektowanym podziałem geodezyjnym, przy czym w tym przypadku podział ten należy traktować jako orientacyjny;
- b) Dopuszcza się nieznaczną rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych pod warunkiem, że nie spowoduje ona naruszenia jednolitości ładu architektonicznego w ramach zespołu budynków,
- c) Z zastrzeżeniem lit. e), na pojedynczej działce projektowanego podziału geodezyjnego dopuszcza się lokalizację, zgodnie z rysunkiem planu, szeregowego budynku mieszkalnego, spełniającego następujące wymagania:
- zewnętrzna forma architektoniczna jednolita dla wszystkich budynków w tym samym zespole,
  - wystające poza lico elementy frontu budynku, takie jak ganki, wykusze, schody, podjazdy dla niepełnosprawnych itp. nie mogą sięgać dalej niż 2,5 m poza obowiązującą linię zabudowy,
  - maksymalna rozpiętość budynku – 15 m,
  - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze użytkowe,
  - maksymalne wyniesienie kalenicy ponad projektowaną rzędną terenu: 9 m,
  - maksymalne wyniesienie parteru ponad projektowaną rzędną terenu: 0,5 m, jeżeli teren istniejący jest płaski i 1,0 m, jeżeli nachylenie istniejącego terenu przekracza 10%; przy pośrednich nachyleniach istniejącego terenu obowiązują odpowiednie pośrednie wartości,
  - wskaźnik rozczłonkowania bryły budynku: 1,0 do 1,2,, pod warunkiem zachowania czytelnych linii kalenicy i lica,
  - dach wysoki, kryty czerwoną dachówką ceramiczną lub betonową (z zastrzeżeniem § 8, lit. h), z wyraźnie zaznaczoną linią kalenicy, połacie dachowe nachylone pod kątem 35 – 45° przy czym należy, w granicach wskazanego zakresu, dążyć do uzgodnienia kąta nachylenia z kątem nachylenia dachów sąsiednich,
  - w bryle budynku mogą zawierać się pomieszczenia gospodarcze lub garażowe,
- d) Zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych,
- e) Powierzchnia zabudowy posesji nie może przekraczać 35%,
- f) Ogrodzenia ażurowe o wysokości od 1,2 do 1,8 m,
- g) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 40% powierzchni posesji istniejącej i 50% powierzchni posesji projektowanej,
- h) Dopuszcza się lokalizację niekubaturowych obiektów małej architektury,
- i) Dopuszcza się prowadzenie wyłącznie kameralnej działalności gospodarczej.

§ 26. W obszarach oznaczonych symbolem **MN-4**, stanowiących tereny zabudowy mieszkaniowej szeregowej, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości:
- zakaz wydzielenia dróg wewnętrznych,
  - linie podziałów prostopadłe do drogi obsługującej posesje;

- b) Na pojedynczej działce dopuszcza się lokalizację, zgodnie z rysunkiem planu, jednego szeregowego budynku mieszkalnego, spełniającego następujące wymagania:
- zewnętrzna forma architektoniczna jednolita dla wszystkich budynków w tym samym zespole,
  - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 4, w tym poddasze użytkowe,
  - kalenice równoległe do drogi obsługującej posesję
  - maksymalne wyniesienie parteru ponad projektowaną rzędną terenu: 0,5 m,
  - dach wysoki, kryty czerwoną lub brązową dachówką ceramiczną lub betonową (z zastrzeżeniem § 8, lit. h),
  - w bryle budynku mogą zawierać się pomieszczenia gospodarcze lub garażowe,
- d) Zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych,
- e) Powierzchnia zabudowy posesji nie może przekraczać 35%,
- f) Ogrodzenia ażurowe o wysokości od 1,2 do 1,8 m,
- g) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 30% powierzchni posesji,
- h) Dopuszcza się lokalizację niekubaturowych obiektów małej architektury,
- i) Dopuszcza się prowadzenie wyłącznie kameralnej działalności gospodarczej.

§ 27. W obszarach oznaczonych symbolem **MN/U-1**, stanowiących tereny zabudowy jednorodzinnej, a docelowo - usługowej, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości:
- dopuszcza się podziały nieruchomości mające na celu poprawę warunków zagospodarowania istniejących posesji, przy czym nie może się to odbywać kosztem gruntów objętych projektowanym podziałem geodezyjnym;
  - nowe posesje należy wydzielać zgodnie z przedstawionym na rysunku planu projektowanym podziałem geodezyjnym.
- b) Podstawowe zasady rozbudowy istniejących budynków frontowych, z zastrzeżeniem lit. f), określono na rysunku planu,
- c) Ewentualna rozbudowa istniejących budynków frontowych powinna zmierzać do spełnienia przez nie warunków, jak dla budynków nowych, o których mowa w punkcie d) a w żadnym wypadku nie może pogłębiać różnic pomiędzy tymi warunkami a rzeczywistym usytuowaniem i formą budynku lub utrudniać spełnienie tych warunków w przyszłości,
- d) Z zastrzeżeniem lit. f), na pojedynczej działce projektowanego podziału geodezyjnego lub na istniejącej posesji po likwidacji istniejącego budynku frontowego dopuszcza się lokalizację jednego budynku frontowego, który może być budynkiem mieszkalnym, spełniającego następujące wymagania:
- wystające poza lico elementy frontu budynku, takie jak ganki, wykusze, schody, podjazdy dla niepełnosprawnych itp. nie mogą sięgać dalej niż 2,5 m poza obowiązującą linię zabudowy,
  - odległość budynku od granic sąsiednich posesji – przynajmniej 5 m,
  - powierzchnia rzutu od 100 m<sup>2</sup> do 200 m<sup>2</sup>
  - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze użytkowe,
  - maksymalne wyniesienie kalenicy ponad projektowaną rzędną terenu: 9 m,
  - maksymalne wyniesienie parteru ponad projektowaną rzędną terenu: 0,5 m, jeżeli teren istniejący jest płaski i 1,0 m, jeżeli nachylenie istniejącego terenu



- przekracza 10%; przy pośrednich nachyleniach istniejącego terenu obowiązują odpowiednie pośrednie wartości maksymalne wyniesienia parteru,
- wskaźnik rozczłonkowania bryły budynku: 1,0 do 1,2, pod warunkiem zachowania czytelnych linii kalenicy i lica,
  - dach wysoki, kryty czerwoną dachówką ceramiczną lub betonową (z zastrzeżeniem § 8, lit. h), z wyraźnie zaznaczoną linią kalenicy, połacie dachowe nachylone pod kątem 35 – 45° przy czym należy, w granicach wskazanego zakresu, dążyć do uzgodnienia kąta nachylenia z kątem nachylenia dachów sąsiednich,
- e) Z zastrzeżeniem lit. f), dopuszcza się rozbudowę istniejących i budowę nowych budynków na tyłach posesji, pod następującymi warunkami:
- minimalna odległość od tylnej ściany budynku frontowego do tylnej granicy działki - przynajmniej 12 m
  - budowa lub rozbudowa nie spowoduje zmniejszenia odległości między budynkami na tyłach posesji a budynkiem frontowym do poniżej 6 m
  - dopuszcza się sytuowanie ściany budynków na granicy posesji
  - dachy budynków nowych lub istniejących po rozbudowie - dwuspadowe, kryte czerwoną dachówką lub jej imitacją (z zastrzeżeniem § 8, lit. h), połacie dachowe nachylone pod kątem 35 – 45°,
  - wysokość kalenicy budynku nowego lub budynku istniejącego po rozbudowie - 5-8m,
- f) Powierzchnia zabudowy posesji nie może przekraczać 25%,
- g) Ogrodzenia ażurowe o wysokości od 1,2 do 1,8 m,
- i) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 40%
- j) Dopuszcza się lokalizację niekubaturowych obiektów małej architektury,
- k) We wszystkich budynkach dopuszcza się prowadzenie nieuciążliwej działalności gospodarczej pod warunkiem, że nie powoduje ona tamowania ruchu kołowego i pieszego na drodze przylegającej do posesji,
- l) Funkcję mieszkalną dopuszcza się jedynie w budynku frontowym.

§ 28. W obszarach oznaczonych symbolem **RM-1**, stanowiących tereny zabudowy zagrodowej, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Dopuszcza się podziały nieruchomości na zasadach ogólnych,
- b) W ramach funkcji zagrodowej dopuszcza się funkcję mieszkalną, działalność rolniczą, w tym hodowlę zwierząt inwentarskich, oraz nieuciążliwą działalność gospodarczą pod warunkiem, że nie powoduje ona tamowania ruchu kołowego i pieszego,
- c) Z zastrzeżeniem lit. e) dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku mieszkalnego do powierzchni rzutu 250 m<sup>2</sup>, pod warunkiem zachowania cech tradycyjnej architektury wiejskiej, zastosowania dachu wysokiego dwuspadowego lub naczółkowego krytego czerwoną dachówką (z zastrzeżeniem § 8, lit. h) i nie zwiększania wysokości kalenicy powyżej 9 m; jeżeli istniejący

budynek mieszkalny nie odpowiada formą tradycyjnej architekturze wiejskiej, dopuszcza się jego nieznaczną rozbudowę i zmianę formy dachu na dwuspadowy lub naczółkowy,

- d) Z zastrzeżeniem lit. e) dopuszcza się budowę nowych oraz rozbudowę istniejących budynków gospodarczych, w tym inwentarskich, a także adaptację budynków gospodarczych na cele nieuciążliwej działalności gospodarczej, pod warunkiem zachowania cech tradycyjnej architektury wiejskiej, zastosowania dachu wysokiego dwuspadowego lub naczółkowego i nie zwiększania wysokości kalenicy powyżej 9 m,
- e) Inwestycje nie mogą powodować zwiększenia powierzchni zabudowy posesji do powyżej 30%,

§ 29. W obszarach oznaczonych symbolem **RM/MN-1**, stanowiących tereny zabudowy zagrodowej, a docelowo - jednorodzinnej, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości:
  - dopuszcza się podziały nieruchomości mające na celu poprawę warunków zagospodarowania istniejących posesji, przy czym nie może się to odbywać kosztem gruntów objętych projektowanym podziałem geodezyjnym;
  - nowe posesje należy wydzielać zgodnie z przedstawionym na rysunku planu projektowanym podziałem geodezyjnym;
- b) Na nowo wydzielonych posesjach obowiązują ustalenia, jak dla obszarów MN-1, zawarte w §23,
- c) Funkcję zagrodową, w tym hodowlę zwierząt inwentarskich, dopuszcza się wyłącznie na posesji, na której znajduje się istniejący budynek mieszkalny, przy czym obsada zwierząt inwentarskich nie może przekroczyć 5 DJP/1000 m<sup>2</sup> posesji,
- d) Z zastrzeżeniem lit. f), na posesjach o funkcji zagrodowej dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku mieszkalnego do powierzchni rzutu 250 m<sup>2</sup>, pod warunkiem zachowania cech tradycyjnej architektury wiejskiej, zastosowania dachu wysokiego dwuspadowego lub naczółkowego i nie zwiększania wysokości kalenicy powyżej 9 m,
- e) Z zastrzeżeniem lit. f), na posesjach o funkcji zagrodowej dopuszcza się budowę nowych oraz rozbudowę istniejących budynków gospodarczych, w tym inwentarskich, pod warunkiem zachowania cech tradycyjnej architektury wiejskiej, zastosowania dachu wysokiego dwuspadowego lub naczółkowego i nie zwiększania wysokości kalenicy powyżej 9 m,
- f) Inwestycje na posesji o funkcji zagrodowej nie mogą powodować zwiększenia powierzchni zabudowy posesji do powyżej 30%
- g) Na posesjach o funkcji zagrodowej dopuszcza się prowadzenie, poza działalnością rolniczą, nieuciążliwej działalności gospodarczej pod warunkiem, że nie powoduje ona tamowania ruchu kołowego i pieszego na drodze przylegającej do posesji.

§ 30. W obszarach oznaczonych symbolem **RM/U-1**, stanowiących tereny zabudowy zagrodowej, a docelowo - usługowej, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Do czasu wygaszenia na terenie posesji działalności rolniczej obowiązują ustalenia, jak dla obszarów RM-1, zawarte w §28,

- b) Po wygaszeniu na terenie posesji działalności rolniczej obowiązują ustalenia, jak dla obszarów U-1, zawarte w §33.

§ 31. W obszarach oznaczonych symbolem **RM/P-1**, stanowiących tereny zabudowy zagrodowej, a docelowo – przemysłowo-składowej, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Do czasu wygaszenia na terenie posesji działalności rolniczej obowiązują ustalenia, jak dla obszarów RM-1, zawarte w §28,  
b) Po wygaszeniu na terenie posesji działalności rolniczej obowiązują ustalenia, jak dla obszarów P-1, zawarte w §32, z zastrzeżeniem, że obowiązują zasady ogólne podziału nieruchomości.

§ 32. W obszarach oznaczonych symbolem **P-1**, stanowiących tereny zabudowy przemysłowo-składowej, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości:
- dopuszcza się podziały nieruchomości mające na celu poprawę warunków zagospodarowania istniejących posesji z zastrzeżeniem, że przy powiększaniu posesji o grunty objęte projektowanym podziałem geodezyjnym należy respektować projektowany podział geodezyjny, to jest powiększać posesje o całe działki projektowanego podziału,
  - nowe posesje należy wydzielać zgodnie z przedstawionym na rysunku planu projektowanym podziałem geodezyjnym z zastrzeżeniem, jest to podział orientacyjny,
- b) Wysokość budynków i budowli nie powinna przekraczać 12 m chyba, że potrzeba realizacji wyższych obiektów jest uwarunkowana ważnymi względami technologii produkcji lub składowania,
- c) Architektura obiektów budowlanych i urządzenie terenu poszczególnych posesji powinny reprezentować wysoki poziom estetyczny i nawiązywać do dobrych współczesnych wzorców budownictwa przemysłowego, szczególnie w zakresie w zakresie zastosowania estetycznych, trwałych i łatwych w utrzymaniu wykończeń elewacji, przy czym dotyczy to zarówno obiektów nowych, jak i wszelkich modernizacji i rozbudowy budynków istniejących,
- d) Potrzeby w zakresie miejsc postojowych należy zabezpieczyć w pełni w granicach posesji,
- e) Ogrodzenia posesji ażurowe o wysokości do 2,0 m,
- f) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 30% powierzchni działki,
- g) Obowiązkowym elementem urządzenia posesji jest zieleń wysoka,
- h) Wzdłuż granic z terenami mieszkalnymi nakazuje się urządzenie pasów zieleni izolacyjnej składających się z żywopłotów o docelowej wysokości co najmniej 1,8 m oraz co najmniej jednego rzędu drzew,
- i) Zakazuje się realizacji funkcji mieszkaniowej,
- j) Dopuszcza się prowadzenie nieuciążliwej i uciążliwej działalności gospodarczej pod warunkiem, że nie powoduje ona:
- wzrostu, w obszarach o innych funkcjach, natężenia hałasu i wszelkich innych rodzajów oddziaływań powyżej wartości dopuszczalnych dla zabudowy mieszkaniowej,
  - emisji uciążliwych zapachów odczuwalnych w obszarach o innych funkcjach,

- znaczącego skażenia gleby oraz wód gruntowych na terenie posesji i poza nią
- tamowania ruchu kołowego i pieszego na drodze przylegającej do posesji.

§ 33. W obszarach oznaczonych symbolem **U-1**, stanowiących tereny zabudowy usługowej, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Podziały nieruchomości - na zasadach ogólnych z zastrzeżeniem, że ewentualne nowo wydzielane drogi wewnętrzne muszą mieć szerokość przynajmniej 10 m,
- b) Zakazuje się rozwoju funkcji mieszkalnej z wyjątkiem rozbudowy istniejących pomieszczeń mieszkalnych i mieszkań o nie więcej niż 50% ich istniejącej powierzchni użytkowej,
- c) Budynki nowe lokalizowane od strony drogi publicznej muszą odznaczać się wysokimi walorami estetycznymi i spełniać następujące warunki:
  - liczba kondygnacji nadziemnych – 1 do 3 z zastrzeżeniem, że w przypadku dachu wysokiego ewentualną trzecią kondygnację musi stanowić poddasze użytkowe,
  - minimalny udział powierzchni przeszklonych w elewacji frontowej – 15%
  - w przypadku budynków o rozpiętości konstrukcji do 12 m: dachy wysokie, główne połacie dachowe o nachyleniu 30 - 45° z zastrzeżeniem, że w przypadku dachów mansardowych dopuszcza się szerszy zakres kątów; wysokość kalenicy 6 – 10 m; pokrycie dachów – dachówka lub jej imitacja w odcieniach czerwieni lub brązu (z zastrzeżeniem § 8, lit. h); kalenice w przybliżeniu równoległe do drogi publicznej
  - w przypadku budynków o rozpiętości konstrukcji powyżej 12 m: dachy płaskie z attyką lub imitacją dachu wysokiego; wysokość górnej krawędzi attyki lub imitacji dachu wysokiego – 4 – 7 m
- d) Ewentualna rozbudowa istniejących budynków zlokalizowanych od strony drogi publicznej powinna zmierzać do spełnienia przez nie warunków, o których mowa w punkcie c) a w żadnym wypadku nie może pogłębiać różnic pomiędzy tymi warunkami a rzeczywistym usytuowaniem i formą budynku lub utrudniać spełnienie tych warunków w przyszłości,
- e) Budynki nowe położone w głębi posesji i mniej eksponowane od strony drogi publicznej muszą spełniać następujące warunki:
  - dachy płaskie zwieńczone attyką lub imitacją dachu wysokiego bądź dachy kalenicowe o nachyleniu 25 - 45°, kryte dachówką lub jej imitacją (z zastrzeżeniem § 8, lit. h), wysokość kalenicy 6 – 10 m;
  - liczba kondygnacji nadziemnych – 1 do 3 z zastrzeżeniem, że w przypadku dachu wysokiego ewentualną trzecią kondygnację musi stanowić poddasze użytkowe
- f) Ewentualna rozbudowa istniejących budynków zlokalizowanych w głębi posesji powinna zmierzać do spełnienia przez nie warunków, o których mowa w punkcie e) a w żadnym wypadku nie może pogłębiać różnic pomiędzy tymi warunkami a rzeczywistym usytuowaniem i formą budynku lub utrudniać spełnienie tych warunków w przyszłości,
- g) Powierzchnia zabudowy posesji nie może w wyniku nowych przedsięwzięć inwestycyjnych przekroczyć 30%,
- h) Ogrodzenia poszczególnych posesji ażurowe, o wysokości do 2m,

- i) Powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może w wyniku nowych przedsięwzięć inwestycyjnych zmniejszyć się do poniżej 30% powierzchni posesji,
- j) Dopuszcza się prowadzenie nieuciążliwej działalności gospodarczej pod warunkiem, że nie powoduje ona tamowania ruchu kołowego i pieszego na drodze przylegającej do posesji.

§ 34. W obszarach oznaczonych symbolem **U-2**, stanowiących tereny zabudowy usługowej, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Podziały nieruchomości - na zasadach ogólnych z zastrzeżeniem, że zakazuje się wydzielania dróg wewnętrznych i działek bez bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,
- b) Jeżeli według rysunku planu budynek przeznaczony jest do rozbudowy, to wolno rozbudować go do granicy działki.
- c) Zakazuje się rozwoju funkcji mieszkalnej,
- d) Podstawowe zasady rozbudowy budynków istniejących i budowy nowych przedstawiono na rysunku planu,
- e) Powierzchnia zabudowy posesji nie może w wyniku nowych przedsięwzięć inwestycyjnych przekroczyć 50%,
- f) Ewentualne ogrodzenia posesji ażurowe, o wysokości do 2m,
- g) Dopuszcza się prowadzenie wyłącznie miastotwórczej działalności gospodarczej.

§ 35. W obszarach oznaczonych symbolem **U-3**, stanowiących tereny zabudowy usługowej, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Podziały nieruchomości - na zasadach ogólnych z zastrzeżeniem, że zakazuje się wydzielania nowych dróg,
- b) Podstawowe zasady rozbudowy istniejących budynków i budowy nowych określono na rysunku planu,
- c) Poza zasadami, o których mowa punkcie b), budynki muszą spełniać następujące warunki:
  - w przypadku dachów wysokich: nachylenie głównych połaci 35-45°, pokrycie dachówką w odcieniach czerwieni lub brązu (z zastrzeżeniem § 8, lit. h), maksymalna wysokość kalenicy – 9 m
  - w przypadku dachów płaskich: maksymalna wysokość górnej krawędzi gzymsu lub atyki – 6 m
- d) Ewentualne ogrodzenia posesji ażurowe, o wysokości do 1,8 m,
- e) Zakazuje się funkcji mieszkalnej,
- f) Dopuszcza się prowadzenie wyłącznie miastotwórczej działalności gospodarczej,
- g) Do czasu realizacji zabudowy, o której mowa w punkcie b) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie polegające na budowie lub rozbudowie nietrwałego obiektu handlowo-usługowego, spełniającego następujące kryteria: dach wysoki dwuspadowy, wysokość kalenicy do 7 m, powierzchnia zabudowy do 150 m<sup>2</sup>.

§ 36. W obszarach oznaczonych symbolem **U-4**, stanowiących tereny zabudowy usługowej, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Podziały nieruchomości - zgodnie z przedstawionym na rysunku planu projektowanym podziałem geodezyjnym,
- b) Budynki lokalizowane od strony dróg muszą spełniać następujące warunki:
  - długość frontu budynku: 10 – 40 m,
  - kalenice równoległe do wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - dachy wysokie, główne połacie dachowe o nachyleniu 30 - 45° z zastrzeżeniem, że w przypadku dachów mansardowych dopuszcza się szerszy zakres kątów,
  - wysokość kalenicy: 6 – 10 m,
  - pokrycie dachów – dachówka lub jej imitacja w odcieniach czerwieni lub brązu (z zastrzeżeniem § 8, lit. h),
  - liczba kondygnacji nadziemnych: 1 do 3 z zastrzeżeniem, że ewentualną trzecią kondygnację musi stanowić poddasze użytkowe,
  - minimalny udział powierzchni przeszklonych w elewacji frontowej: 15%,
- c) Budynki lokalizowane w głębi posesji muszą spełniać następujące warunki:
  - długość frontu budynku: 10 – 50 m
  - dachy wysokie, główne połacie dachowe o nachyleniu 25 - 45° z zastrzeżeniem, że w przypadku dachów mansardowych dopuszcza się szerszy zakres kątów,
  - wysokość kalenicy 6 – 10 m,
  - pokrycie dachów – dachówka lub jej imitacja w odcieniach czerwieni lub brązu (z zastrzeżeniem § 8, lit. h),
  - liczba kondygnacji nadziemnych – 1 do 3 z zastrzeżeniem, że ewentualną trzecią kondygnację musi stanowić poddasze użytkowe,
- d) Ewentualne ogrodzenia posesji ażurowe, o wysokości do 1,8 m,
- e) Maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
- f) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%,
- g) Wzdłuż granic posesji z terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową oraz zieleni z przewagą zieleni niskiej nakazuje się z chwilą rozpoczęcia zainwestowania działki urządzenie pasa zieleni izolacyjnej składającego się z żywopłotu o docelowej wysokości przynajmniej 2 m oraz szpaleru drzew,
- h) Zakazuje się funkcji mieszkalnej, przy czym nie dotyczy to mieszkań należących do podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą na terenie danej posesji,
- i) Dopuszcza się prowadzenie wyłącznie nieuciążliwej działalności gospodarczej,

§ 37. W obszarach oznaczonych symbolem **U-5**, stanowiących tereny zabudowy usługowej, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Podziały nieruchomości - na zasadach ogólnych z następującymi zastrzeżeniami:
  - ewentualne nowo wydzielane drogi wewnętrzne muszą mieć szerokość przynajmniej 10 m, przy czym dopuszcza się lokalizację zjazdów od strony drogi KDZ,
  - minimalna szerokość frontu działek budowlanych - 30 m
  - minimalna powierzchnia działek budowlanych – 2500 m<sup>2</sup>
- b) Budynki lokalizowane od strony dróg muszą spełniać następujące warunki:
  - długość frontu budynku: 10 – 40 m
  - kalenice równoległe do frontu działki,

- dachy wysokie, główne połacie dachowe o nachyleniu 30 - 45° z zastrzeżeniem, że w stacji paliw dopuszcza się nachylenie 0 - 45°,
  - wysokość kalenicy: 6 – 10 m,
  - pokrycie dachów – dachówka lub jej imitacja w odcieniach czerwieni lub brązu (z zastrzeżeniem § 8, lit. h),
  - liczba kondygnacji nadziemnych: 1 do 3 z zastrzeżeniem, że ewentualną trzecią kondygnację musi stanowić poddasze użytkowe,
  - minimalny udział powierzchni przeszklonych w elewacji frontowej: 15%,
- c) Budynki lokalizowane w głębi posesji muszą spełniać następujące warunki:
- długość frontu budynku: 10 – 50 m
  - główne połacie dachowe o nachyleniu 25 - 45° z zastrzeżeniem, że w stacji paliw dopuszcza się nachylenie 0 - 45°,
  - wysokość kalenicy 6 – 10 m; w przypadku dachów płaskich wysokość górnej krawędzi gzymsu lub attyki – 3 – 7 m
  - pokrycie dachów o nachyleniu ponad 25° – dachówka lub jej imitacja w odcieniach czerwieni lub brązu (z zastrzeżeniem § 8, lit. h),
  - liczba kondygnacji nadziemnych – 1 do 3 z zastrzeżeniem, że ewentualną trzecią kondygnację musi stanowić poddasze użytkowe,
- d) Ewentualne ogrodzenia posesji ażurowe, o wysokości do 1,8 m,
- e) Maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
- f) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%,
- g) Wzdłuż granic posesji z terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową oraz pod zielen z przewagą zieleni niskiej nakazuje się z chwilą rozpoczęcia zainwestowania działki urządzenie pasa zieleni izolacyjnej składającego się z żywopłotu o docelowej wysokości przynajmniej 2 m oraz szpaleru drzew,
- h) Zakazuje się funkcji mieszkalnej,
- i) Dopuszcza się prowadzenie nieuciążliwej działalności gospodarczej oraz budowę i funkcjonowanie stacji paliw, przy czym lokalizację zjazdów należy uzgodnić z właściwym zarządcą drogi.

§ 38. W obszarach oznaczonych symbolem **U-6**, stanowiących tereny zabudowy usługowej, obowiązują następujące ustalenia:

- a) W obszarach, dla których na rysunku planu nie przedstawiono projektowanego podziału geodezyjnego, obowiązują ogólne zasady podziału nieruchomości, natomiast w obszarach, dla których na rysunku planu przedstawiono projektowany podział geodezyjny, nowe posesje należy wydzielać zgodnie z projektowanym podziałem geodezyjnym,
- b) Podstawowe zasady zabudowy określono na rysunku planu,
- c) Poza dostosowaniem do zasad, o których mowa w punkcie b), nowe budynki muszą spełniać następujące warunki:
- dachy kryte dachówką w odcieniach czerwieni lub brązu (z zastrzeżeniem § 8, lit. h),
  - główne połacie dachowe nachylone pod kątem 35 - 45°,
  - minimalny udział powierzchni przeszklonych w ścianach elewacji eksponowanych od frontu posesji – 15%
- d) Ewentualna modernizacja lub rozbudowa budynków istniejących oznaczonych na rysunku planu jako zabytkowe nie może prowadzić do zubożenia detali

architektonicznych, które powinny być zachowywane lub możliwie wiernie odtwarzane przy remontach elewacji

- e) Dopuszcza się stawianie ogrodzeń na granicach posesji z zastrzeżeniem, że ogrodzenia od strony ulicy oraz terenów zieleni muszą być ażurowe, mieć wysokość do 1,8 m, słupy murowane a ażurowe połączone wykonane z prętów metalowych,
- f) Dopuszcza się prowadzenie wyłącznie nieuciążliwej działalności gospodarczej pod warunkiem, że nie powoduje ona tamowania ruchu kołowego i pieszego na drodze przylegającej do posesji,

§ 39. W obszarze oznaczonym symbolem **U-7**, stanowiącym teren zabudowy usługowej z targowiskiem miejskim, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Podziały nieruchomości - na zasadach ogólnych z zastrzeżeniem, że ewentualne nowo wydzielane drogi wewnętrzne muszą mieć szerokość przynajmniej 10 m,
- b) Zakazuje się funkcji mieszkalnej,
- c) Nowe trwałe budynki lokalizowane przy drodze publicznej muszą odznaczać się wysokimi walorami estetycznymi i spełniać następujące warunki:
  - dachy wysokie, główne połacie dachowe o nachyleniu 30 - 45° z zastrzeżeniem, że w przypadku dachów mansardowych dopuszcza się szerszy zakres kątów
  - wysokość kalenicy 6 – 10 m
  - pokrycie dachów – dachówka lub jej imitacja w odcieniach czerwieni lub brązu (z zastrzeżeniem § 8, lit. h),
  - kalenice w przybliżeniu równoległe do drogi publicznej
  - liczba kondygnacji nadziemnych – 2 do 3 z zastrzeżeniem, że ewentualną trzecią kondygnację musi stanowić poddasze użytkowe
  - minimalny udział powierzchni przeszklonych w elewacji frontowej – 15%
- d) Nowe trwałe budynki położone w głębi posesji i mniej eksponowane od strony drogi publicznej muszą spełniać następujące warunki:
  - dachy płaskie o wysokości gzymsu lub attyki 3 – 5 m lub dachy kalenicowe o nachyleniu 25 - 45° i wysokości kalenicy 5 – 10 m, kryte dachówką lub jej imitacją (z zastrzeżeniem § 8, lit. h),
  - liczba kondygnacji nadziemnych – 1 do 3 z zastrzeżeniem, że ewentualną trzecią kondygnację musi stanowić poddasze użytkowe
- e) Maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%
- f) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna - 10% powierzchni obszaru,
- g) Ewentualne ogrodzenia jedynie po obrysie obszaru, ażurowe, o wysokości do 2m,
- h) Dopuszcza się prowadzenie jedynie miastotwórczej działalności gospodarczej pod warunkiem, że nie powoduje ona tamowania ruchu kołowego i pieszego na drogach przylegających do obszaru,
- i) Do czasu zabudowy obszaru budynkami trwałymi dopuszcza się lokalizację nietrwałych, jednokondygnacyjnych budynków, kiosków, zadaszeń, wiat itp., służących handlowi i obsłudze handlu na targowisku.

§ 40. W obszarze oznaczonym symbolem **U-8**, stanowiącym teren zabudowy usługowej, obowiązują następujące ustalenia:



- a) Podziały nieruchomości - na zasadach ogólnych z zastrzeżeniem, że zakazuje się wydzielania nowych dróg wewnętrznych,
- b) Zakazuje się rozwoju funkcji mieszkalnej z wyjątkiem rozbudowy istniejących pomieszczeń mieszkalnych i mieszkań o nie więcej niż 50% ich istniejącej powierzchni użytkowej,
- c) Podstawowe zasady rozbudowy budynków istniejących określono na rysunku planu,
- d) Budynki nowe położone w głębi posesji i mniej eksponowane od strony drogi publicznej muszą spełniać następujące warunki:
  - dachy wysokie o nachyleniu 35 - 45°, kryte dachówką lub jej imitacją (z zastrzeżeniem § 8, lit. h), wysokość kalenicy 6 – 10 m;
  - linia kalenicy równoległa do kalenic zabudowy położonej od frontu posesji;
- e) Powierzchnia zabudowy posesji nie może w wyniku nowych przedsięwzięć inwestycyjnych przekroczyć 30%,
- f) Ogrodzenia poszczególnych posesji od frontu ażurowe, o wysokości do 2m,
- g) Powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może w wyniku nowych przedsięwzięć inwestycyjnych zmniejszyć się do poniżej 30% powierzchni posesji,
- h) Dopuszcza się prowadzenie nieuciążliwej działalności gospodarczej pod warunkiem, że nie powoduje ona tamowania ruchu kołowego i pieszego na drodze przylegającej do posesji.

§ 41. W obszarach oznaczonych symbolem **Up-1**, stanowiących tereny miastotwórczych usług sektora publicznego bez funkcji zamieszkania zbiorowego, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Podziały nieruchomości na zasadach ogólnych z zastrzeżeniem, że zakazuje się wydzielania nowych działek dróg i działek bez bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,
- b) Podstawowe zasady zabudowy określono na rysunku planu,
- c) Jeżeli według rysunku planu budynek przeznaczony jest do rozbudowy, to wolno rozbudować go do granicy działki.
- d) Nowe budynki muszą spełniać następujące warunki:
  - elewacje detalem architektonicznym (obramienia okienne i drzwiowe, gzymsy, boniowanie) wyraźnie nawiązujące do historycznej architektury śródmiejskiej Olsztynka,
  - dachy kryte czerwoną dachówką (z zastrzeżeniem § 8, lit. h),
  - nachylenie głównych połaci dachowych zharmonizowane z sąsiadującą wartościową zabudową historyczną lub, jeżeli takiej zabudowy nie ma w bezpośrednim sąsiedztwie, nachylone pod kątem 35 - 45° w budynkach z dwoma kondygnacjami nadziemnymi oraz pod kątem 30 - 45° w budynkach z trzema kondygnacjami nadziemnymi
- e) Ewentualna modernizacja lub rozbudowa budynków istniejących oznaczonych na rysunku planu jako zabytkowe nie może prowadzić do zubożenia detali architektonicznych, które powinny być zachowywane lub możliwie wiernie odtwarzane przy remontach elewacji,

- f) Ewentualna modernizacja lub rozbudowa budynków istniejących innych niż zabytkowe powinna zmierzać do harmonizacji, głównie poprzez odpowiednie zastosowanie detalu architektonicznego, z historyczną zabudową miasta,
- g) Dopuszcza się odtwarzanie, modernizację i wymianę istniejących ogrodzeń pełnych i ażurowych z następującymi zastrzeżeniami,
  - zakazuje się zastępowania ogrodzeń ażurowych pełnymi,
  - zakazuje się podwyższania istniejących ogrodzeń pełnych,
  - wysokość ogrodzeń ażurowych po modernizacji lub wymianie nie może przekraczać 1,5 m,
- h) Ewentualne nowe ogrodzenia dopuszcza się jedynie na granicach obszaru, przy zachowaniu następujących warunków:
  - ogrodzenia muszą być lokalizowane na obrysie obszaru,
  - ogrodzenia od strony ulicy dopuszcza się jedynie w przypadku, gdy posesja z dwóch naprzeciwległych stron graniczy z dwoma różnymi ulicami; wówczas ogrodzenie takie wolno lokalizować jedynie od strony tej ulicy, która jest bardziej oddalona od głównego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego znajdującego się na terenie posesji,
  - ogrodzenia od strony ulicy oraz terenów zieleni muszą być ażurowe, mieć wysokość do 1,5 m, słupy murowane a ażurowe połączone wykonane z prętów metalowych;
- i) Teren przeznaczony na potrzeby miastotwórczych usług sektora publicznego z zastrzeżeniem, że nie dopuszcza się funkcji zamieszkania zbiorowego.

§ 42. W obszarach oznaczonych symbolem **Up-2**, stanowiących tereny miastotwórczych usług sektora publicznego z dopuszczeniem zamieszkania zbiorowego, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Podziały nieruchomości - na zasadach ogólnych z zastrzeżeniem, że ewentualne nowo wydzielane drogi wewnętrzne muszą mieć szerokość przynajmniej 10 m,
- b) Maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
- c) Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 4,
- d) Formę architektoniczną nowych budynków należy harmonizować pod względem gabarytów i formy dachów z zabudową istniejącą w granicach obszaru,
- e) Budynki nowe silnie eksponowane od strony dróg publicznych lub terenów zieleni muszą odznaczać się wysokimi walorami estetycznymi
- f) Budynki gospodarcze należy lokalizować w miejscach mało eksponowanych od strony dróg publicznych lub terenów zieleni,
- g) Ogrodzenia ażurowe, o wysokości do 2m,
- h) Powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może w wyniku nowych przedsięwzięć inwestycyjnych zmniejszyć się do poniżej 50% powierzchni posesji,
- i) Teren przeznaczony na potrzeby miastotwórczych usług sektora publicznego z dopuszczeniem funkcji zamieszkania zbiorowego.

§ 43. W obszarach oznaczonych symbolem **Uo-1**, stanowiących tereny usług oświaty i wychowania, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Podziały nieruchomości - na zasadach ogólnych z zastrzeżeniem, że ewentualne nowo wydzielane drogi wewnętrzne muszą mieć szerokość przynajmniej 10 m,
- b) Podstawowe zasady zabudowy przedstawiono na rysunku planu,

- c) Ewentualna modernizacja lub rozbudowa budynków istniejących oznaczonych na rysunku planu jako zabytkowe nie może prowadzić do zubożenia detali architektonicznych, które powinny być zachowywane lub możliwie wiernie odtwarzane przy remontach elewacji,
- d) Dopuszcza się odtwarzanie, modernizację i wymianę istniejących ogrodzeń pełnych i ażurowych z zastrzeżeniem, że istniejące ogrodzenia zabytkowe nakazuje się utrzymywać i w miarę potrzeb odtwarzać
- e) Nowe ogrodzenia o wysokości do 2m z możliwością stosowania wyższych ogrodzeń w pobliżu boisk i placów do gry,
- f) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna - 50% niezabudowanej powierzchni obszaru,
- g) Funkcję mieszkalną dopuszcza się jedynie jako uzupełniającą w stosunku do usług podstawowych, natomiast dopuszcza się realizację bez ograniczeń funkcji związanych z zamieszkaniem zbiorowym uczniów a także prowadzenie sezonowych schronisk turystycznych.

§ 44. W obszarach oznaczonych symbolem **Us-1**, stanowiących tereny sportu i rekreacji, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Podziały nieruchomości - na zasadach ogólnych z zastrzeżeniem, że ewentualne nowo wydzielane drogi wewnętrzne muszą mieć szerokość przynajmniej 10 m,
- b) Cały obszar należy zagospodarowywać i użytkować jako jedno założenie architektoniczno-przestrzenne
- c) Podstawowym elementem zagospodarowania obszaru powinno być boisko sportowe z towarzyszącymi mu urządzeniami, jak trybuny, oświetlenie, miejsca postojowe itp. z zastrzeżeniem, że wysokość trybun nie może przekraczać 5 m a liczba miejsc na trybunach nie może przekraczać 3000,
- d) Zabudowę wolno lokalizować w strefie wyznaczonej nieprzekraczalną linią zabudowy, przy czym może to być wyłącznie zabudowa umożliwiająca lub wspomagająca realizację funkcji sportowo-rekreacyjnych (hale sportowe, szatnie, towarzyszące obiekty gastronomiczne, budynki zaplecza gospodarczo-administracyjnego itp.), o wysokości nie przekraczającej 9 m, z wyjątkiem hal sportowych, które mogą być wyższe,
- e) Lokalizacja zabudowy powinna w możliwie najmniejszym stopniu kolidować z istniejącym drzewostanem,
- f) Ewentualna modernizacja lub rozbudowa budynków istniejących oznaczonych na rysunku planu jako zabytkowe nie może prowadzić do zubożenia detali architektonicznych, które powinny być zachowywane lub możliwie wiernie odtwarzane przy remontach elewacji,
- g) Ogrodzenia ażurowe o wysokości do 2m, z możliwością stosowania wyższych ogrodzeń w pobliżu boisk i placów do gry,
- h) Funkcję mieszkalną dopuszcza się jedynie jako uzupełniającą w stosunku do usług podstawowych (pokoje gościnne, mieszkanie służbowe itp.)
- i) Dopuszcza się organizację imprez masowych
- j) Dopuszcza się ustawianie tymczasowych, nie związanych trwale z gruntem urządzeń służących organizacji imprez na wolnym powietrzu takich, jak sceny, ławy, parasole itp.

§ 45. W obszarze oznaczonym symbolem **Us-2**, stanowiącym tereny sportu i rekreacji, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Podziały nieruchomości - na zasadach ogólnych z zastrzeżeniem, że ewentualne nowo wydzielane drogi wewnętrzne muszą mieć szerokość przynajmniej 10 m,
- b) Cały obszar należy zagospodarowywać i użytkować jako jedno założenie architektoniczno-przestrzenne, ,
- c) Podstawowym elementem zagospodarowania obszaru powinien być budynek lub zespół budynków krytej pływalni o indywidualnej formie architektonicznej, przy czym ze względu na silną ekspozycję w terenie powinien się on charakteryzować znacznymi walorami estetycznymi,
- d) Poza krytą pływalnią w obszarze dopuszcza się lokalizację towarzyszących budynków zharmonizowanych z budynkiem krytej pływalni, a także basenów odkrytych i urządzeń do uprawiania gier sportowych na wolnym powietrzu,
- e) W granicach obszaru nakazuje się urządzenie miejsc postojowych w pełni zabezpieczających potrzeby obszaru w tym zakresie,
- f) Lokalizacja zabudowy powinna w możliwie najmniejszym stopniu kolidować z istniejącym drzewostanem,
- g) Ewentualne ogrodzenia - ażurowe o wysokości do 2m, z możliwością stosowania wyższych ogrodzeń w pobliżu boisk i placów do gry,
- h) Zakazuje się funkcji mieszkalnej
- i) Dopuszcza się organizowanie imprez masowych w budynku pływalni.

§ 46. W obszarze oznaczonym symbolem **Us-3**, stanowiącym teren plaży miejskiej, obowiązują następujące ustalenia:

- a) istniejącą zabudowę przeznacza się do likwidacji
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów gastronomicznych, sanitariatów, wypożyczalni drobnego sprzętu pływającego itp. zabudowy służącej obsłudze plaży, pod następującymi warunkami:
  - łączna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 1000 m<sup>2</sup>
  - łączna liczba budynków nie może przekraczać 5
  - zabudowa powinna być lokalizowana przede wszystkim w zachodniej części obszaru tak, aby istniejące zadrzewienia ograniczały jej ekspozycję od strony jeziora
  - liczba kondygnacji: 1 do 2
  - dachy dwuspadowe lub naczółkowe o nachyleniu 30-45°, kryte czerwoną dachówką ceramiczną, gontem lub strzechą z zastrzeżeniem, że wszystkie budynki muszą mieć takie sam rodzaj pokrycia dachowego
  - wykończenie elewacji – mur szachulcowy lub jego imitacja, czerwona cegła jako materiał podstawowy lub w powiązaniu z jasnymi tynkami, kamień,
- c) dopuszcza się lokalizację jednego lub kilku parkingów o łącznej powierzchni do 1000 m<sup>2</sup>,
- d) dopuszcza się lokalizację niekubaturowych urządzeń i obiektów służących dostosowaniu terenu do potrzeb rekreacji na wolnym powietrzu,
- e) nakazuje się zachowanie co najmniej 80% istniejących zadrzewień,
- f) wskazane jest uzupełnienie zadrzewień,
- g) co najmniej 80% powierzchni niezabudowanej i niezadrzewionej powinno być pokryte darnią trawiastą
- h) dopuszcza się ustawianie tymczasowych, nie związanych trwale z gruntem urządzeń służących organizacji imprez na wolnym powietrzu takich, jak sceny, ławy, parasole itp.

§ 47. W obszarach oznaczonych symbolem **Uk-1**, stanowiących tereny kościołów, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Podziały nieruchomości - na zasadach ogólnych,
- b) Cały obszar należy zagospodarowywać i użytkować jako jedno założenie architektoniczno-przestrzenne,
- c) Podstawowe zasady zabudowy przedstawiono na rysunku planu,
- d) Ewentualna modernizacja lub rozbudowa budynków istniejących oznaczonych na rysunku planu jako zabytkowe nie może prowadzić do zubożenia detali architektonicznych, które powinny być zachowywane lub możliwie wiernie odtwarzane przy remontach elewacji,
- e) Dopuszcza się odtwarzanie, modernizację i wymianę istniejących ogrodzeń pełnych i ażurowych z zastrzeżeniem, że istniejące ogrodzenia zabytkowe nakazuje się utrzymywać i w miarę potrzeb odtwarzać,
- f) Wysokość nowych ogrodzeń - do 2m,
- g) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna - 50% niezabudowanej powierzchni obszaru,
- h) Funkcję mieszkalną dopuszcza się jedynie jako uzupełniającą.

§ 48. W obszarach oznaczonych symbolem **Uk-2**, stanowiących tereny kościołów, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Podziały nieruchomości - na zasadach ogólnych,
- b) Cały obszar należy zagospodarowywać i użytkować jako jedno założenie architektoniczno-przestrzenne,
- c) Budynek kościoła powinien spełniać następujące kryteria:
  - Forma architektoniczna – indywidualna, nawiązująca do tradycji architektury sakralnej,
  - Maksymalna powierzchnia rzutu kościoła – 700 m<sup>2</sup>,
  - Dachy wysokie
  - Maksymalna wysokość 15 m, z zastrzeżeniem, że wieże mogą być wyższe
- d) W granicach obszaru należy przewidzieć parking w pełni zabezpieczający potrzeby obszaru,
- e) Maksymalna wysokość ogrodzeń - 2m,
- f) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna - 30% niezabudowanej powierzchni obszaru,
- g) Poza budynkiem kościoła dopuszcza się lokalizację budynków towarzyszących, bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem kościoła (np. plebania, budynek gospodarczy, punkt katechetyczny), o liczbie kondygnacji nadziemnych nie przekraczającej 2, dachach wysokich o nachyleniu 35 – 45<sup>o</sup>, krytych czerwoną dachówką (z zastrzeżeniem § 8, lit. h), o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 500 m<sup>2</sup>.
- h) Do czasu zakończenia budowy i w okresie 10 lat po zakończeniu budowy kościoła, o którym mowa w punkcie c) dopuszcza się funkcjonowanie istniejącego tymczasowego budynku kościoła. Po tym okresie funkcjonowanie istniejącego tymczasowego budynku dopuszcza się wyłącznie jako jednego z budynków towarzyszących, o których mowa w punkcie g).

§ 49. W obszarze oznaczonym symbolem **Uk-3**, stanowiącym teren skansenu, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Podziały nieruchomości - na zasadach ogólnych,
- b) Cały obszar należy zagospodarowywać i użytkować jako jedno założenie architektoniczno-przestrzenne,
- c) Zabudowa tradycyjna, zgodna z przeznaczeniem terenu,
- d) Maksymalna powierzchnia zabudowy – 5%
- e) W granicach obszaru należy przewidzieć miejsca postojowe w pełni zabezpieczające potrzeby obszaru,
- f) Maksymalna wysokość ogrodzeń - do 2m,
- g) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna - 80% niezabudowanej powierzchni obszaru,
- h) Krajobraz należy kształtować jako półotwarty, z zachowaniem istniejących zadrzewień i naturalnej rzeźby terenu.

§ 50. W obszarach oznaczonych symbolem **Um-1**, stanowiących tereny śródmiejskiej zwartej zabudowy usługowo-mieszkalnej, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Podziały nieruchomości należy prowadzić przez całą szerokość obszaru, prostopadle do sąsiadującej z obszarem drogi publicznej lub wewnętrznej, przy czym szerokość frontu wszystkich wydzielanych posesji musi się zawierać w granicach od 6 m do 12 m,
- b) Podstawowe zasady zabudowy określono na rysunku planu,
- c) Poza zasadami, o których mowa punkcie b), budynki muszą spełniać następujące warunki:
  - elewacje frontowe detalem architektonicznym (obramienia okienne i drzwiowe, gzymsy, lukarny, boniowanie) wyraźnie nawiązujące do historycznej architektury śródmiejskiej Olsztynka,
  - balustrady ewentualnych balkonów z kutego metalu,
  - dachy kryte czerwoną dachówką (z zastrzeżeniem § 8, lit. h),
  - nachylenie głównych połaci dachowych zharmonizowane z sąsiadującą wartościową zabudową historyczną lub, jeżeli takiej zabudowy nie ma w bezpośrednim sąsiedztwie, nachylone pod kątem 35 - 45°,
  - ściany tylne budynków przylegające do płaszczyzny wyznaczającej istniejącą lub dawną wewnętrzną powierzchnię murów miejskich,
  - minimalny udział powierzchni przeszklonych w ścianach frontowych – 20%
- d) Zakazuje się grodzenia posesji,
- e) Funkcję mieszkalną dopuszcza się jedynie na poddaszach,
- f) Pozostałą powierzchnię budynku nakazuje się przeznaczyć na prowadzenia miastotwórczej działalności gospodarczej.

§ 51. W obszarach oznaczonych symbolem **Um-2**, stanowiących tereny śródmiejskiej zwartej zabudowy usługowo-mieszkalnej, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Podziały nieruchomości należy prowadzić przez całą szerokość obszaru, prostopadle do sąsiadującej z obszarem drogi publicznej, przy czym szerokość frontu wszystkich wydzielanych posesji musi się zawierać w granicach od 6 m do 12 m,
- b) Podstawowe zasady zabudowy określono na rysunku planu,

- c) Poza zasadami, o których mowa punkcie b), budynki muszą spełniać następujące warunki
- elewacje frontowe detalem architektonicznym (obramienia okienne i drzwiowe, gzymsy, lukarny, boniowanie) wyraźnie nawiązujące do historycznej architektury śródmiejskiej Olsztynka,
  - balustrady ewentualnych balkonów z kutego metalu
  - dachy kryte czerwoną dachówką (z zastrzeżeniem § 8, lit. h),
  - nachylenie głównych połaci dachowych zharmonizowane z sąsiadującą wartościową zabudową historyczną lub, jeżeli takiej zabudowy nie ma w bezpośrednim sąsiedztwie, nachylone pod kątem 35 - 45°
  - minimalny udział powierzchni przeszklonych w ścianach frontowych – 20%
- d) Zakazuje się grodzenia posesji
- e) Funkcję mieszkalną dopuszcza się jedynie na poddaszach,
- f) Pozostałą powierzchnię budynku nakazuje się przeznaczyć na prowadzenia miastotwórczej działalności gospodarczej,

§ 52. W obszarach oznaczonych symbolem **Mu-1**, stanowiących tereny śródmiejskiej zwartej zabudowy mieszkalno-usługowej z obowiązkowymi usługami, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Działki budowlane i wspólne działki podwórza należy wydzielać zgodnie z projektowanym podziałem geodezyjnym przedstawionym na rysunku planu,
- b) Jeżeli w danym obszarze na rysunku planu wyznaczono wspólną działkę podwórza, to zakupu działki budowlanej w tym obszarze można dokonać jedynie dokonując jednocześnie zakupu udziałów we wspólnej działce podwórza w tym samym obszarze, przy czym udział we własności działki podwórza musi być proporcjonalny do udziału powierzchni działki budowlanej w łącznej powierzchni działek budowlanych w danym obszarze,
- c) Podstawowe zasady zabudowy określono na rysunku planu,
- d) Poza zasadami, o których mowa punkcie c), budynki muszą spełniać następujące warunki:
- elewacje detalem architektonicznym (obramienia okienne i drzwiowe, gzymsy, boniowanie) wyraźnie nawiązujące do historycznej architektury śródmiejskiej Olsztynka,
  - dachy kryte czerwoną dachówką (z zastrzeżeniem § 8, lit. h),
  - nachylenie głównych połaci dachowych zharmonizowane z sąsiadującą wartościową zabudową historyczną lub, jeżeli takiej zabudowy nie ma w bezpośrednim sąsiedztwie, nachylone pod kątem 35 - 45°
  - w parterze obowiązkowe lokale użytkowe, pozostałe kondygnacje przeznaczają się na funkcję mieszkaniową,
  - jeżeli ze sposobu usytuowania budynku na rysunku planu wynika możliwość wykonania wjazdów do garaży na tyłach budynku, wówczas w podziemiach budynku należy zlokalizować garaże lub miejsca postojowe dla samochodów osobowych w liczbie równej przynajmniej 50% mieszkań w budynku,
- e) Zakazuje się lokalizacji ogrodzeń w przestrzeni frontowej posesji, która musi być ogólnodostępna i pokryta przynajmniej w 60% nawierzchniami chodnikowymi,
- f) Ewentualne ogrodzenia dopuszcza się jedynie:
- na granicach obszaru z innymi obszarami nie będącymi drogami i posiadającymi inny symbol funkcji,

- na liniach wyznaczających najkrótszą drogę od narożnika budynku do najbliższej granicy z obszarem nie będącym drogą,
  - na liniach rozgraniczających sąsiadujące obszary Mu-1, ale jedynie jako odcinki łączące odcinki ogrodzenia, o których mowa powyżej,
- g) Ogrodzenia eksponowane od strony ulicy oraz terenów zieleni muszą mieć wysokość do 1,5 m, słupy murowane, ażurowe połączenia ogrodzenia, bramy i furtek wykonane z prętów metalowych,
- h) Lokale użytkowe przeznaczone do prowadzenia miastotwórczej działalności gospodarczej,
- i) Łączna liczba garaży podziemnych i miejsc postojowych w obszarze oraz ewentualnie w pasie drogowym na wysokości obszaru musi być przynajmniej równa liczbie mieszkań w obszarze.

§ 53. W obszarach oznaczonych symbolem **Mu-2**, stanowiących tereny śródmiejskiej zwartej zabudowy mieszkalno-usługowej z opcjonalnymi usługami, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Podziały nieruchomości na zasadach ogólnych z zastrzeżeniem, że zakazuje się wydzielania nowych działek dróg i działek bez bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,
- b) Podstawowe zasady zabudowy określono na rysunku planu,
- c) Jeżeli według rysunku planu budynek przeznaczony jest do rozbudowy, to wolno rozbudować go do granicy działki.
- d) Nowe budynki muszą spełniać następujące warunki:
- elewacje detalem architektonicznym (obramienia okienne i drzwiowe, gzymsy, boniowanie) wyraźnie nawiązujące do historycznej architektury śródmiejskiej Olsztynka,
  - dachy kryte czerwoną dachówką (z zastrzeżeniem § 8, lit. h),
  - nachylenie głównych połaci dachowych zharmonizowane z sąsiadującą wartościową zabudową historyczną lub, jeżeli takiej zabudowy nie ma w bezpośrednim sąsiedztwie, nachylone pod kątem 35 - 45° w budynkach z dwoma kondygnacjami nadziemnymi oraz pod kątem 30 - 45° w budynkach z trzema kondygnacjami nadziemnymi
  - lokalizacja nowych budynków powinna być podporządkowana odtworzeniu zabudowy pierzejowej ulicy
- e) Ewentualna modernizacja lub rozbudowa budynków istniejących oznaczonych na rysunku planu jako zabytkowe nie może prowadzić do zubożenia detali architektonicznych, które powinny być zachowywane lub możliwie wiernie odtwarzane przy remontach elewacji,
- f) Zakazuje się doświetlania poddaszy od strony frontu działki oknami połaciowymi,
- g) Ewentualna modernizacja lub rozbudowa budynków istniejących innych niż zabytkowe powinna zmierzać do harmonizacji, głównie poprzez odpowiednie zastosowanie detalu architektonicznego, z historyczną zabudową miasta,
- h) Dopuszcza się odtwarzanie, modernizację i wymianę istniejących ogrodzeń pełnych i ażurowych z następującymi zastrzeżeniami,
- zakazuje się zastępowania ogrodzeń ażurowych pełnymi,
  - zakazuje się podwyższania istniejących ogrodzeń pełnych,
  - wysokość ogrodzeń ażurowych po modernizacji lub wymianie nie może przekraczać 1,5 m,



- i) Ewentualne ogrodzenia w nowych miejscach dopuszcza się jedynie na granicach obszaru, przy zachowaniu następujących warunków:
  - ogrodzenia muszą być lokalizowane na obrysie obszaru,
  - ogrodzenia od strony ulicy dopuszcza się jedynie w przypadku, gdy posesja z dwóch naprzeciwległych stron graniczy z dwoma różnymi ulicami; wówczas ogrodzenie takie wolno lokalizować jedynie od strony tej ulicy, która jest bardziej oddalona od głównego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego znajdującego się na terenie posesji,
  - ogrodzenia od strony ulicy oraz terenów zieleni muszą być ażurowe, mieć wysokość do 1,5 m, słupy murowane a ażurowe połączenie wykonane z prętów metalowych;
- j) Nowe lokale użytkowe wolno lokalizować jedynie w parterze,
- k) Lokale użytkowe przeznacza się do prowadzenia miastotwórczej działalności gospodarczej.

§ 54. W obszarach oznaczonych symbolem **Mu-3**, stanowiących tereny śródmiejskiej zwartej zabudowy mieszkalno-usługowej wymagającej harmonizacji z zabudową historyczną, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Podziały nieruchomości na zasadach ogólnych z zastrzeżeniem, że zakazuje się wydzielania nowych działek dróg i działek bez bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,
- b) Podstawowe zasady rozbudowy istniejących budynków określono na rysunku planu
- c) Jeżeli według rysunku planu budynek przeznaczony jest do rozbudowy, to wolno rozbudować go do granicy działki.
- d) Jednym z celów ewentualnej modernizacji i/lub rozbudowy musi być zharmonizowanie formy budynków z zachowaną historyczną zabudową śródmieścia. Celowi temu powinny służyć takie środki, jak:
  - wprowadzenie na istniejących budynkach trójkondygnacyjnych i jednokondygnacyjnym budynku banku dachów wysokich cztero- lub dwuspadowych z lukarnami, krytych czerwoną dachówką (z zastrzeżeniem § 8, lit. h), o nachyleniu głównych połaci zharmonizowanym z sąsiadującą zabudową mieszkalno-usługową i budynkiem ratusza; jako rozwiązanie tymczasowe dopuszcza się zwieńczenie budynków trójkondygnacyjnych i jednokondygnacyjnego budynku banku attyką-imitacją dachu wysokiego,
  - zwieńczenie budynku pięciokondygnacyjnego attyką-imitacją dachu wysokiego,
  - wprowadzenie lub uwydatnienie na elewacjach elementów znanych z historycznej zabudowy miasta, jak podziały pionowe, gzymsy, obramienia okienne, ozdobne zwieńczenia lukarn itp.
  - przebudowę parterowych dobudówek usługowych od strony placu rynkowego poprzez m.in. pokrycie ich możliwie stromym jednospadowym zadaszaniem bądź zwieńczenie stylową attyką oraz przebudowę otworów witryn tak, aby w efekcie uzyskać imitację przeszklonych arkad,
- e) Zakazuje się stawiania ogrodzeń,
- f) Nowe lokale użytkowe wolno lokalizować jedynie w parterze,
- g) Lokale użytkowe przeznacza się do prowadzenia miastotwórczej działalności gospodarczej.

§ 55. W obszarach oznaczonych symbolem **Mu-4**, stanowiących tereny podmiejskiej zabudowy mieszkalno-usługowej, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Podziały nieruchomości na zasadach ogólnych z zastrzeżeniem, że zakazuje się wydzielania nowych działek dróg i działek bez bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,
- b) Podstawowe zasady rozbudowy i budowy budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych określono na rysunku planu,
- c) Jeżeli według rysunku planu budynek przeznaczony jest do rozbudowy, to wolno rozbudować go do granicy działki.
- d) Poza dostosowaniem do zasad, o których mowa w punkcie b), nowe budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe muszą spełniać następujące warunki:
  - elewacje detalem architektonicznym (obramienia okienne i drzwiowe, gzymsy, lukarny) nawiązujące do historycznej architektury podmiejskiej Olsztynka, jak i do dobrych współczesnych wzorców
  - dachy kryte dachówką w odcieniach czerwieni lub brązu (z zastrzeżeniem § 8, lit. h),
  - nachylenie głównych połaci dachowych zharmonizowane z sąsiadującą wartościową zabudową lub, jeżeli takiej zabudowy nie ma w bezpośrednim sąsiedztwie, nachylone pod kątem 35 - 45° w budynkach z dwoma kondygnacjami nadziemnymi oraz pod kątem 30 - 45° w budynkach z trzema kondygnacjami nadziemnymi,
- e) Budowę nowych budynków gospodarczych dopuszcza się pod następującymi warunkami:
  - powierzchnia zabudowy posesji nie może po zrealizowaniu inwestycji przekraczać 30%,
  - liczba kondygnacji – 1,
  - nachylenie głównych połaci dachowych zharmonizowane z nachyleniem dachów istniejących sąsiednich budynków gospodarczych; jeżeli takich sąsiednich budynków nie ma, główne połacie dachowe powinny być nachylone pod kątem 25 – 45° ,
  - pokrycie dachów – dachówka lub imitacja dachówki w odcieniach czerwieni i brązu (z zastrzeżeniem § 8, lit. h)
  - maksymalna wysokość kalenicy – 7 m,
  - lokalizacja jedynie na tyłach posesji, w miejscach mało eksponowanych od ulicy, przy czym zaleca się lokalizację ścian na granicach posesji,
- f) Ewentualna modernizacja lub rozbudowa istniejących budynków gospodarczych powinna zmierzać do spełnienia przez nie warunków, jak dla budynków nowych, o których mowa w punkcie d) a w żadnym wypadku nie może pogłębiać różnic pomiędzy tymi warunkami a rzeczywistym usytuowaniem i formą budynku lub utrudniać spełnienie tych warunków w przyszłości,
- g) Ewentualna modernizacja lub rozbudowa budynków istniejących oznaczonych na rysunku planu jako zabytkowe nie może prowadzić do zubożenia detali architektonicznych, które powinny być zachowywane lub możliwie wiernie odtwarzane przy remontach elewacji,
- h) Ewentualna modernizacja lub rozbudowa istniejących budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych innych niż zabytkowe powinna zmierzać do harmonizacji, głównie poprzez odpowiednie zastosowanie detalu architektonicznego, z historyczną zabudową miasta,

- i) Dopuszcza się odtwarzanie, modernizację i wymianę istniejących ogrodzeń pełnych i ażurowych z następującymi zastrzeżeniami,
  - zakazuje się zastępowania ogrodzeń ażurowych pełnymi,
  - zakazuje się podwyższania istniejących ogrodzeń pełnych,
  - wysokość ogrodzeń ażurowych po modernizacji lub wymianie nie może przekraczać 1,5 m,
- j) Dopuszcza się stawianie nowych ogrodzeń z zastrzeżeniem, że nie wolno grodzić przestrzeni przed lokalami użytkowymi oraz że ogrodzenia od strony ulicy oraz terenów zieleni muszą być ażurowe, mieć wysokość do 1,5 m, słupy murowane a ażurowe połączone wykonane z prętów metalowych,
- k) W zaznaczonych na rysunku planu budynkach mieszkalnych i mieszkalno-usługowych dopuszcza się swobodne kształtowanie proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową i usługową, przy czym wolno lokalizować w nich jedynie miastotwórczą działalność gospodarczą,
- l) W budynkach gospodarczych wolno lokalizować nieuciążliwą działalność gospodarczą.

§ 56. W obszarach oznaczonych symbolem **Mu-5**, stanowiących tereny podmiejskiej zabudowy mieszkalno-usługowej, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Podziały nieruchomości zgodnie z projektowanym podziałem geodezyjnym,
- b) Podstawowe zasady zabudowy określono na rysunku planu,
- c) Poza dostosowaniem do zasad, o których mowa w punkcie b), nowe budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe muszą spełniać następujące warunki:
  - elewacje detalem architektonicznym (obramienia okienne i drzwiowe, gzymsy, lukarny) nawiązujące do historycznej architektury podmiejskiej Olsztyńka, jak i do dobrych współczesnych wzorców,
  - dachy kryte dachówką w odcieniach czerwieni lub brązu (z zastrzeżeniem § 8, lit. h),
  - główne połacie dachowe nachylone pod kątem 35 - 45°,
  - wysokość kalenicy – 7 - 9 m,
  - minimalny udział powierzchni przeszklonych w ścianie elewacji frontowej – 15%
- d) Poza dostosowaniem do zasad, o których mowa w punkcie b), nowe budynki gospodarcze muszą spełniać następujące warunki:
  - dachy kryte dachówką w odcieniach czerwieni lub brązu (z zastrzeżeniem § 8, lit. h),
  - główne połacie dachowe nachylone pod kątem 25 - 45°,
  - wysokość kalenicy – 5 - 9 m,
- e) Dopuszcza się stawianie ogrodzeń na granicach posesji z zastrzeżeniem, że nie wolno grodzić przestrzeni przed lokalami użytkowymi oraz, że ogrodzenia od strony ulicy oraz terenów zieleni muszą być ażurowe, mieć wysokość do 1,5 m, słupy murowane a ażurowe połączone wykonane z prętów metalowych,
- f) W zaznaczonych na rysunku planu budynkach mieszkalnych i mieszkalno-usługowych dopuszcza się swobodne kształtowanie proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową i usługową, przy czym wolno lokalizować w nich jedynie nieuciążliwą działalność gospodarczą,
- g) W budynkach gospodarczych wolno lokalizować nieuciążliwą działalność gospodarczą.

§ 57. W obszarach oznaczonych symbolem **Mu-6**, stanowiących tereny podmiejskiej zabudowy mieszkalno-usługowej z obowiązkowymi usługami, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Podziały nieruchomości na zasadach ogólnych z zastrzeżeniem, że zakazuje się wydzielania nowych działek dróg i działek bez bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,
- b) Podstawowe zasady zabudowy określono na rysunku planu,
- c) Poza dostosowaniem do zasad, o których mowa w punkcie b), nowe budynki muszą spełniać następujące warunki:
  - elewacje detalem architektonicznym nawiązujące do historycznej architektury podmiejskiej Olsztyńka, jak i do dobrych współczesnych wzorców,
  - liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
  - poddasze nieużytkowe,
  - nachylenie głównych połaci dachowych 15 - 25°,
- d) Dopuszcza się stawianie ogrodzeń z zastrzeżeniem, że ogrodzenia od strony ulicy oraz terenów zieleni muszą być ażurowe, mieć wysokość do 1,5 m, słupy murowane a ażurowe połączenia wykonane z prętów metalowych,
- e) Przynajmniej połowę powierzchni użytkowej parterów należy przeznaczyć na pomieszczenia użytkowe.
- f) Pomieszczenia użytkowe przeznacza się na nieuciążliwą działalność gospodarczą.

§ 58. W obszarach oznaczonych symbolem **Mw-1**, stanowiących tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości:
  - zakaz wydzielania działek bez bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,
  - zakaz wydzielania nieruchomości po obrysie budynku,
  - na terenie wydzielanej posesji muszą znajdować się urządzenia budowlane przeznaczone do obsługi danej nieruchomości,
  - do każdej posesji musi zostać zapewniony swobodny dostęp pojazdów uprzywilejowanych,
- b) Podstawowe zasady budowy i rozbudowy budynków mieszkalnych określono na rysunku planu, W budynkach mieszkalnych zakazuje się wydzielania lokali użytkowych dostępnych z pominięciem klatki schodowej,
- c) Poza budynkami, o których mowa w punkcie b), dopuszcza się budowę towarzyszących zabudowie wielorodzinnej wolnostojących obiektów handlowo-usługowych przeznaczonych na miastotwórczą działalność gospodarczą pod następującymi warunkami:
  - łączna powierzchnia rzutu takich obiektów nie przekroczy 3% powierzchni obszaru,
  - każdy z obiektów z osobna spełni następujące warunki: położenie w odległości nie większej niż 25 m od krawędzi pasa drogowego drogi publicznej, maksymalna powierzchnia rzutu 100 m<sup>2</sup>, liczba kondygnacji – 1, dach płaski lub o nachyleniu 25 - 35°, lico równoległe do drogi publicznej, pokrycie dachu wysokiego w odcieniach czerwieni lub brązu, stosunek powierzchni otworów przeszklonych w ścianie frontowej do całej powierzchni ściany frontowej – przynajmniej 30%,

- d) Plac zabaw dla najmłodszych należy lokalizować tak, aby odległość w linii prostej między dowolnym budynkiem mieszkalnym w obszarze a placem zabaw w tym samym obszarze wynosiła nie więcej niż 60 m.
- e) Powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 70% niezabudowanej powierzchni obszaru
- f) Ogrodzenia dopuszcza się jedynie wokół placów zabaw i parkingów,
- g) W mieszkaniach i pomieszczeniach użytkowych w budynkach wielorodzinnych dopuszcza się prowadzenie wyłącznie kameralnej działalności gospodarczej.

§ 59. W obszarach oznaczonych symbolem **Mw-2**, stanowiących tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Podziały nieruchomości na zasadach ogólnych
- b) Podstawowe zasady zabudowy określono na rysunku planu; zakazuje się lokalizacji budynków innych niż przedstawione na rysunku planu,
- c) Powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 70% niezabudowanej powierzchni obszaru,
- d) Zakazuje się grodzenia terenu, poza symbolicznymi ogrodzeniami ogródków przydomowych o wysokości do 1,0 m
- e) W budynkach dopuszcza się prowadzenie wyłącznie kameralnej działalności gospodarczej.

§ 60. W obszarach oznaczonych symbolem **Mw-3**, stanowiących tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Podziały nieruchomości na zasadach ogólnych,
- b) Podstawowe zasady rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych określono na rysunku planu,
- c) Ewentualna modernizacja lub rozbudowa budynków istniejących oznaczonych na rysunku planu jako zabytkowe nie może prowadzić do zubożenia detali architektonicznych, które powinny być zachowywane lub możliwie wiernie odtwarzane przy remontach elewacji,
- d) Dopuszcza się budowę na tyłach posesji budynków gospodarczych, pod następującymi warunkami:
  - Powierzchnia zabudowy posesji nie może w wyniku inwestycji przekroczyć 25%
  - Budynki nie mogą być silnie eksponowane od strony ulic i terenów zieleni
  - Odległość między budynkiem gospodarczym a budynkiem mieszkalnym nie może być mniejsza niż 10 m
  - Dopuszcza się sytuowanie ścian budynku przy granicy posesji
  - Budynki należy sytuować tak, aby ich lokalizacji w możliwie najmniejszym stopniu pogarszała walory użytkowe i estetyczne niezabudowanej przestrzeni posesji,
  - Liczba kondygnacji – 1,
  - Dachy o nachyleniu 25 - 45°, pokrycie dachowe w odcieniach czerwieni i brązu,
  - Maksymalna wysokość – 6 m,
  - Dopuszcza się sytuowanie ścian budynku przy granicy posesji,
- e) Ewentualna rozbudowa istniejących budynków gospodarczych powinna zmierzać do spełnienia przez nie warunków, o których mowa w punkcie d) a w

żadnym wypadku nie może pogłębiać różnic pomiędzy tymi warunkami a rzeczywistym usytuowaniem i formą budynku lub utrudniać spełnienie tych warunków w przyszłości,

- f) Powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 40% niezabudowanej powierzchni obszaru
- g) Dopuszcza się grodzenie terenu po granicach posesji, przy czym nowe ogrodzenia od strony ulic i terenów zieleni muszą mieć słupy murowane a ażurowe połączenie wykonane z prętów metalowych,
- h) W budynkach dopuszcza się prowadzenie wyłącznie kameralnej działalności gospodarczej.

§ 61. W obszarze oznaczonym symbolem **Mw-4**, stanowiących tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Podziały nieruchomości na zasadach ogólnych,
- b) Podstawowe zasady rozbudowy istniejącego budynku mieszkalnego określono na rysunku planu,
- c) Dopuszcza się budowę w granicach obszaru zespołu nie więcej niż 40 budynków garażowych, pod następującymi warunkami:
  - Równoległe z zespołem garażowym w obszarze zostanie zrealizowany plac zabaw i gier zespołowych o powierzchni przynajmniej 600 m<sup>2</sup>,
  - Wszystkie budynki garażowe muszą stanowić zespół jednolity pod względem architektonicznym, w tym wykończenia elewacji,
  - Budynki nie mogą być eksponowane od strony ulicy Ostródzkiej,
- d) Powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 50% niezabudowanej powierzchni obszaru
- e) Ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,8 m,
- f) W obszarze dopuszcza się prowadzenie wyłącznie kameralnej działalności gospodarczej.

§ 62. W obszarach oznaczonych symbolem **Mw/U-1**, stanowiących tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością zmiany funkcji na usługową, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Podziały nieruchomości na zasadach ogólnych,
- b) Podstawowe zasady rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych określono na rysunku planu,
- c) Ewentualna modernizacja lub rozbudowa budynków istniejących oznaczonych na rysunku planu jako zabytkowe nie może prowadzić do zubożenia detali architektonicznych, które powinny być zachowywane lub możliwie wiernie odtwarzane przy remontach elewacji,
- d) Dopuszcza się budowę na tyłach posesji budynków gospodarczych, pod następującymi warunkami:
  - Powierzchnia zabudowy posesji nie może w wyniku inwestycji przekroczyć 25%
  - Budynki nie mogą być silnie eksponowane od strony ulic i terenów zieleni
  - Odległość między budynkiem gospodarczym a budynkiem mieszkalnym nie może być mniejsza niż 10 m
  - Dopuszcza się sytuowanie ścian budynku przy granicy posesji

- Budynki należy sytuować tak, aby ich lokalizacji w możliwie najmniejszym stopniu pogarszała walory użytkowe i estetyczne niezabudowanej przestrzeni posesji,
  - Liczba kondygnacji – 1,
  - Dachy o nachyleniu 25 - 45°, pokrycie dachowe w odcieniach czerwieni i brązu,
  - Maksymalna wysokość budynku – 6 m,
  - Dopuszcza się sytuowanie ścian budynku przy granicy posesji,
- e) Ewentualna rozbudowa istniejących budynków gospodarczych powinna zmierzać do spełnienia przez nie warunków, o których mowa w punkcie d) a w żadnym wypadku nie może pogłębiać różnic pomiędzy tymi warunkami a rzeczywistym usytuowaniem i formą budynku lub utrudniać spełnienie tych warunków w przyszłości,
- f) Powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 40% niezabudowanej powierzchni obszaru
- g) Ogrodzenia posesji ażurowe o wysokości do 1,8 m,
- h) Dopuszcza się adaptację części lub wszystkich pomieszczeń mieszkalnych na pomieszczenia użytkowe służące miastotwórczej działalności gospodarczej z zastrzeżeniem, że lokale służące handlowi detalicznemu muszą znajdować się na parterze i być dostępne z pominięciem klatek schodowych.

§ 63.1 W obszarze oznaczonym symbolem **Mw/MN-1**, dopuszcza się alternatywnie realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy jednorodzinnej szeregowej.

2. W przypadku realizacji zabudowy wielorodzinnej obowiązują następujące ustalenia:

- a) Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości:
- zakaz wydzielania działek bez bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,
  - zakaz wydzielania nieruchomości po obrysie budynku,
  - na terenie wydzielanej posesji muszą znajdować się urządzenia budowlane przeznaczone do obsługi danej nieruchomości,
  - do każdej posesji musi zostać zapewniony swobodny dostęp pojazdów uprzywilejowanych,
- b) Budynki mieszkalne muszą spełniać następujące warunki:
- liczba kondygnacji – 3 do 4
  - dachy płaskie imitujące dach wysoki kryty dachówką (z zastrzeżeniem § 8, lit. h)
  - w parterze dopuszcza się lokale użytkowe dostępne z pominięciem klatki schodowej
  - w podziemiach lub w bryle budynków dopuszcza się lokalizację garaży lub parkingów
- c) Zakazuje się lokalizacji budynków innych niż wymienione w punkcie b)
- d) Obowiązkowym elementem urządzenia terenu musi być plac zabaw dla najmłodszych oraz miejsca postojowe w liczbie co najmniej odpowiadającej liczbie mieszkańców pomniejszonej o liczbę miejsc postojowych w garażach lub parkingach w budynkach mieszkalnych,
- e) Powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 50% niezabudowanej powierzchni obszaru
- f) Ogrodzenia dopuszcza się jedynie wokół placów zabaw i parkingów,

- g) W mieszkaniach i pomieszczeniach użytkowych dostępnych z klatek schodowych dopuszcza się prowadzenie wyłącznie kameralnej działalności gospodarczej.
- h) W lokalach dostępnych z pominięciem klatek schodowych dopuszcza się prowadzenie miastotwórczej działalności gospodarczej.

3. W przypadku realizacji zabudowy szeregowej obowiązują następujące ustalenia:

- a) Podziały nieruchomości na zasadach ogólnych z zastrzeżeniem, że szerokość ewentualnych dróg wewnętrznych nie może być mniejsza niż 10 m,
- b) Budynki w zabudowie szeregowej muszą spełniać następujące warunki:
  - liczba kondygnacji – 2 do 3, przy czym górną kondygnację musi stanowić poddasze użytkowe,
  - dachy wysokie dwuspadowe lub mansardowe, kryte dachówką w odcieniach czerwieni lub brązu (z zastrzeżeniem § 8, lit. h),
  - jednolita kolorystyka elewacji
- c) Zakazuje się lokalizacji budynków innych niż wymienione w punkcie b)
- d) Powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 50% powierzchni posesji
- e) Ogrodzenia od strony dróg: ażurowe o wysokości 1,8 m, na wszystkich posesjach jednolite pod względem wysokości, konstrukcji i wykończenia,
- f) W budynkach dopuszcza się prowadzenie wyłącznie kameralnej działalności gospodarczej.

§ 64. W obszarze oznaczonym symbolem **UT-1**, stanowiącym teren usług turystycznych i towarzyszących, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Podziały nieruchomości na zasadach ogólnych,
- b) Cały obszar należy zagospodarowywać i użytkować jako jedno założenie architektoniczno-przestrzenne,
- c) Liczba miejsc noclegowych nie może przekraczać 200,
- d) Suma powierzchni rzutów budynków w całym obszarze nie może przekraczać 3000 m<sup>2</sup>
- e) Liczba budynków lub zespołów budynków posiadających wspólne ściany nie może w całym obszarze przekroczyć 3, przy czym liczba ta nie obejmuje obiektów stacji gazu płynnego, o której mowa w punkcie k),
- f) Nowa zabudowa powinna spełniać następujące warunki:
  - lokalizacja w możliwie najmniejszym stopniu kolidująca z istniejącymi zadrzewieniami,
  - maksymalna wysokość kalenic - 12 m,
  - dachy kryte dachówką lub jej imitacją w odcieniach czerwieni, brązu lub zieleni (z zastrzeżeniem § 8, lit. h),
  - dachy dwuspadowe lub naczółkowe o nachyleniu 20 - 45° bądź mansardowe,
  - minimalna powierzchnia rzutu poszczególnych budynków wolnostojących lub zespołów budynków posiadających wspólne ściany – 300 m<sup>2</sup>,
- g) Ewentualna rozbudowa istniejących budynków powinna zmierzać do spełnienia przez nie warunków, o których mowa w punkcie e a w żadnym wypadku nie może pogłębiać różnic pomiędzy tymi warunkami a rzeczywistym usytuowaniem i formą budynku lub utrudniać spełnienie tych warunków w przyszłości,
- h) Powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 60% niezabudowanej powierzchni obszaru



- i) Dopuszcza się ogrodzenia pełne lub ażurowe o wysokości do 1,8 m,
- j) Zakazuje się lokalizacji nowych zjazdów na drogę publiczną,
- k) W ramach realizacji funkcji obszaru dopuszcza się usługi hotelarskie, gastronomiczne a także realizację, rozbudowę i eksploatację stacji gazu płynnego (LPG), parkingu dla samochodów osobowych i ciężarowych oraz urządzeń sportowo-rekreacyjnych krytych i na wolnym powietrzu
- l) Funkcję mieszkaniową dopuszcza się jako uzupełniającą w budynkach służących działalności hotelarskiej.

§ 65. W obszarze oznaczonym symbolem **UT-2**, stanowiącym teren usług turystycznych i towarzyszących, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Podziały nieruchomości na zasadach ogólnych,
- b) Cały obszar należy zagospodarowywać i użytkować jako jedno założenie architektoniczno-przestrzenne, nawiązujące do regionalnych tradycji architektury dworskiej lub wiejskiej,
- c) Liczba miejsc noclegowych nie może przekraczać 200,
- d) Suma powierzchni rzutów budynków w całym obszarze nie może przekraczać 4000 m<sup>2</sup>,
- e) Liczba budynków lub zespołów budynków posiadających wspólne ściany nie może w całym obszarze przekroczyć 10,
- f) Zabudowa powinna spełniać następujące warunki:
  - lokalizacja w możliwie najmniejszym stopniu kolidująca z zadrzewieniami,
  - wysokość kalenic - 7 - 12 m,
  - dachy dwuspadowe lub naczółkowe o nachyleniu 20 - 45° bądź mansardowe, kryte czerwoną dachówką (z zastrzeżeniem § 8, lit. h),
  - minimalna powierzchnia rzutu poszczególnych budynków wolnostojących lub zespołów budynków posiadających wspólne ściany – 100 m<sup>2</sup>,
  - wykończenie elewacji – mur szachulcowy lub jego imitacja, czerwona cegła, kamień, jasne tynki w powiązaniu z czerwoną cegłą lub kamieniem,
- g) Powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 60% niezabudowanej powierzchni obszaru
- h) Dopuszcza się ogrodzenia ażurowe po obrysie obszaru, o wysokości do 1,8 m,
- i) W ramach realizacji funkcji obszaru dopuszcza się usługi hotelarskie, gastronomiczne a także realizację, rozbudowę i eksploatację stacji gazu płynnego (LPG), parkingu oraz urządzeń sportowo-rekreacyjnych krytych i na wolnym powietrzu,
- j) Funkcję mieszkaniową dopuszcza się jako uzupełniającą w budynkach służących działalności hotelarskiej.

§ 66. W obszarze oznaczonym symbolem **UT-3**, stanowiącym teren usług turystycznych i towarzyszących, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Podziały nieruchomości na zasadach ogólnych,
- b) Cały obszar należy zagospodarowywać i użytkować jako jedno założenie architektoniczno-przestrzenne, ze szczególną dbałością o harmonijność i wysokie walory estetyczne elementów kompozycji eksponowanych od strony jeziora,
- c) Liczba miejsc noclegowych nie może przekraczać 100,

- d) Suma powierzchni rzutów budynków w całym obszarze nie może przekraczać 1500 m<sup>2</sup>,
- e) Liczba budynków lub zespołów budynków posiadających wspólne ściany nie może w całym obszarze przekroczyć 4,
- f) Zabudowa powinna spełniać następujące warunki:
  - wysokość kalenic 7 - 10 m,
  - dachy dwuspadowe lub naczółkowe o nachyleniu 35 - 45° bądź mansardowe, kryte czerwoną dachówką (z zastrzeżeniem § 8, lit. h),
  - minimalna powierzchnia rzutu poszczególnych budynków wolnostojących lub zespołów budynków posiadających wspólne ściany – 150 m<sup>2</sup>,
  - kalenice budynków eksponowanych od strony jeziora powinny przebiegać mniej więcej równoleżnikowo
    - wykończenie elewacji – mur szachulcowy lub jego imitacja, czerwona cegła, kamień, jasne tynki w powiązaniu z czerwoną cegłą lub kamieniem,
- g) Powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 60% niezabudowanej powierzchni obszaru
- h) Elementem urządzenia terenu musi być zieleń wysoka,
- i) Dopuszcza się ogrodzenia ażurowe po obrysie obszaru, o wysokości do 1,8 m,
- j) W ramach realizacji funkcji obszaru dopuszcza się usługi hotelarskie, gastronomiczne a także realizację, rozbudowę i eksploatację parkingu dla samochodów osobowych oraz urządzeń sportowo-rekreacyjnych krytych i na wolnym powietrzu,
- k) Funkcję mieszkaniową dopuszcza się jako uzupełniającą w budynkach służących działalności hotelarskiej.

§ 67. W obszarze oznaczonym symbolem **UT-4**, stanowiącym teren usług turystycznych i towarzyszących, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Podziały nieruchomości na zasadach ogólnych,
- b) Cały obszar należy zagospodarowywać i użytkować jako jedno założenie architektoniczno-przestrzenne,
- c) Liczba miejsc noclegowych nie może przekraczać 50,
- d) Suma powierzchni rzutów budynków w całym obszarze nie może przekraczać 1000 m<sup>2</sup>,
- e) Liczba budynków lub zespołów budynków posiadających wspólne ściany nie może w całym obszarze przekroczyć 5,
- f) Zabudowa powinna spełniać następujące warunki:
  - wysokość kalenic 7 - 10 m,
  - liczba kondygnacji nadziemnych – 2 do 3
  - dachy dwuspadowe lub naczółkowe o nachyleniu 35 - 45° bądź mansardowe, kryte dachówką w odcieniach czerwieni lub brązu (z zastrzeżeniem § 8, lit. h),
  - maksymalna powierzchnia rzutu poszczególnych budynków wolnostojących lub zespołów budynków posiadających wspólne ściany – 500 m<sup>2</sup>,
  - kalenice budynków eksponowanych od dróg publicznych powinny przebiegać mniej więcej równoległe do najbliższej drogi publicznej
- g) Powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 60% niezabudowanej powierzchni obszaru,
- h) Elementem urządzenia terenu musi być zieleń wysoka,
- i) Dopuszcza się ogrodzenia ażurowe po obrysie obszaru, o wysokości do 1,8 m,

- j) W ramach realizacji funkcji obszaru dopuszcza się usługi hotelarskie, gastronomiczne a także realizację, rozbudowę i eksploatację parkingu dla samochodów osobowych oraz urządzeń sportowo-rekreacyjnych krytych i na wolnym powietrzu,
- k) Funkcję mieszkaniową dopuszcza się jako uzupełniającą w budynkach służących działalności hotelarskiej i/lub w nie więcej niż jednym wolnostojącym budynku mieszkalnym, którego powierzchnia rzutu nie może przekraczać 300 m<sup>2</sup>.

§ 68. W obszarach oznaczonych symbolem **ZP-1**, stanowiących tereny parków leśnych, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Docelowe pokrycie drzewostanem parkowo-leśnym: powyżej 90%,
- b) Zakaz zabudowy z wyjątkiem niekubaturowych urządzeń bezpośrednio związanych z udostępnianiem terenów leśnych do celów rekreacji (latarnie, ławy, wiaty, tablice informacyjne, miejsca na ogniska itp.),
- c) Dopuszcza się wydzielanie ścieżek spacerowych i ich utwardzanie kruszywem naturalnym, przy czym w przypadku ścieżek o szerokości do 1,5 m dopuszcza się także nawierzchnie sztuczne,
- d) Nakazuje się prowadzenie racjonalnej gospodarki leśnej, uwzględniającej m.in. potrzebę stopniowego dostosowywania struktury drzewostanów do warunków siedliskowych i potrzeb rekreacji.

§ 69. W obszarach oznaczonych symbolem **ZP-2**, stanowiących częściowo zadrzewione tereny rekreacyjne, obowiązują następujące ustalenia:

- a) docelowe pokrycie zadrzewieniami i zakrzewieniami: 20 – 40%,
- b) zadrzewienia i zakrzewienia powinny mieć urozmaiconą formę (szpalery, kępy, pojedyncze drzewa itp.) podkreślającą walory estetyczne rzeźby terenu i powinny ułatwiać realizację funkcji przyrodniczych i rekreacyjnych terenu,
- c) w strukturze gatunkowej drzewostanów powinny dominować gatunki rodzime,
- d) zakaz zabudowy z wyjątkiem niekubaturowych urządzeń bezpośrednio związanych z udostępnianiem terenu do celów sportu i rekreacji na wolnym powietrzu (latarnie, ławy, wiaty, tablice informacyjne, miejsca na ogniska, niekubaturowe urządzenia sportowe na wolnym powietrzu itp.),
- e) istniejące budynki przeznacza się do likwidacji,
- f) maksymalny udział sztucznych nawierzchni w powierzchni obszaru – 15%, przy czym maksymalna zwarta powierzchnia poszczególnych zespołów obiektów o nawierzchni utwardzonej innych niż ścieżki (place do koszykówki, korty tenisowe itp.) nie może przekraczać 5000 m<sup>2</sup>,
- g) kształtując krajobraz należy w możliwie najmniejszym stopniu ingerować w istniejącą, naturalną lub historycznie ukształtowaną, rzeźbę terenu
- h) kształtując krajobraz należy w możliwie największym stopniu zachowywać istniejące zadrzewienia, zarośla wierzby oraz trzcinowiska i turzycowiska.

§ 70. W obszarach oznaczonych symbolem **ZP-3**, stanowiących częściowo zadrzewione tereny rekreacyjne z możliwością budowy stawów, obowiązują następujące ustalenia:

- a) docelowe pokrycie zadrzewieniami i zakrzewieniami: 20 – 40%,

- b) zadrzewienia i zakrzewienia powinny mieć urozmaiconą formę (szpalery, kępy, pojedyncze drzewa itp.) podkreślającą walory estetyczne rzeźby terenu i powinny ułatwiać realizację funkcji przyrodniczych i rekreacyjnych terenu,
- c) w strukturze gatunkowej drzewostanów powinny dominować gatunki rodzime,
- d) zakaz zabudowy z wyjątkiem niekubaturowych urządzeń bezpośrednio związanych z udostępnianiem terenu do celów sportu i rekreacji na wolnym powietrzu (latarnie, ławy, wiaty, tablice informacyjne, miejsca na ogniska, niekubaturowe urządzenia sportowe na wolnym powietrzu itp.),
- e) istniejące budynki przeznacza się do likwidacji,
- f) maksymalny udział sztucznych nawierzchni w powierzchni obszaru – 15%, przy czym maksymalna zwarta powierzchnia poszczególnych zespołów obiektów o nawierzchni utwardzonej innych niż ścieżki (place do koszykówki, korty tenisowe itp.) nie może przekraczać 5000 m<sup>2</sup>,
- g) dopuszcza się realizację stawów o funkcjach wyłącznie rekreacyjnych pod warunkiem, że ich łączna powierzchnia nie przekroczy 2 ha a powierzchnia poszczególnych stawów nie przekroczy 0,5 ha,

§ 71. W obszarach oznaczonych symbolem **ZP-4**, stanowiących tereny parków osiedlowych z placami zabaw, obowiązują następujące ustalenia:

- a) docelowe pokrycie zadrzewieniami i zakrzewieniami: przynajmniej 30%,
- b) zadrzewienia i zakrzewienia powinny ułatwiać godzenie funkcji sportowo-rekreacyjnych terenu z funkcją mieszkaniową terenów sąsiednich,
- c) zakaz zabudowy z wyjątkiem niekubaturowych urządzeń bezpośrednio związanych z dostosowaniem terenu do celów sportu i rekreacji na wolnym powietrzu,
- d) istniejące budynki przeznacza się do likwidacji,
- e) obowiązkowym elementem urządzenia terenu jest plac zabaw,
- f) zaleca się utrzymanie istniejących oczek wodnych jako elementu podnoszącego walory estetyczne i przyrodnicze terenu,
- g) maksymalny udział sztucznych nawierzchni w powierzchni obszaru – 30%.

§ 72. W obszarach oznaczonych symbolem **ZP-5**, stanowiących tereny historycznie ukształtowanych parków miejskich, obowiązują następujące ustalenia:

- a) zmiany sposobu zagospodarowania terenu nie mogą prowadzić do zmniejszenia powierzchni zadrzewień w stosunku do istniejącej powierzchni zadrzewień,
- b) należy w miarę możliwości dążyć do zachowania istniejących dojrzałych drzewostanów,
- c) należy zachować historycznie ukształtowane i posiadające walory zabytkowe układy ścieżek i skwerów, a także nagrobki i inne pozostałości zabytkowych nieczynnych cmentarzy,
- d) zakaz zabudowy z wyjątkiem niekubaturowych urządzeń bezpośrednio związanych z dostosowaniem terenu do spacerów na wolnym powietrzu (ławki, latarnie itp.),
- e) maksymalny udział nawierzchni sztucznych lub utwardzonych kruszywem naturalnym w powierzchni obszaru – 15%.

§ 73. W obszarach oznaczonych symbolem **ZP-6**, stanowiących tereny współcześnie kształtowanych parków miejskich, obowiązują następujące ustalenia:

- a) docelowe pokrycie zadrzewieniami i zakrzewieniami: przynajmniej 30% z zastrzeżeniem, że zmiany sposobu zagospodarowania terenu nie mogą prowadzić do zmniejszenia powierzchni zadrzewień w stosunku do istniejącej powierzchni zadrzewień,
- b) należy w miarę możliwości dążyć do zachowania istniejących dojrzałych drzew i drzewostanów,
- c) zakaz zabudowy z wyjątkiem niekubaturowych urządzeń bezpośrednio związanych z dostosowaniem terenu do spacerów na wolnym powietrzu (ławki, latarnie itp.) oraz z urządzaniem placów zabaw dla najmłodszych
- d) istniejące budynki przeznacza się do likwidacji,
- e) maksymalny udział sztucznych nawierzchni w powierzchni obszaru – 30%.

§ 74. W obszarach oznaczonych symbolem **ZI-1**, stanowiących tereny zieleni izolacyjnej, obowiązują następujące ustalenia:

- a) zakaz zabudowy
- b) nakazuje się sukcesywne wprowadzanie a następnie utrzymywanie zieleni żywoplotowej i drzewiastej w celu stworzenia izolacji akustycznej i wizualnej terenów komunikacyjnych i/lub przemysłowych.

§ 75. W obszarach oznaczonych symbolem **ZN-1**, stanowiących tereny zieleni niskiej, obowiązują następujące ustalenia:

- a) zakaz zabudowy,
- b) nakazuje się utrzymywanie niskiej zieleni tak, aby zapewnić możliwie dobre warunki widoczności na drogach.

§ 76. W obszarach oznaczonych symbolem **ZN-2**, stanowiących tereny zieleni niskiej, obowiązują następujące ustalenia:

- a) zakaz zabudowy,
- b) nakazuje się utrzymywanie niskiej zieleni tak, aby zapewnić możliwie łatwy dostęp do nadziemnej i/lub podziemnej infrastruktury technicznej.

§ 77. W obszarach oznaczonych symbolem **R-1**, stanowiących tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, obowiązują następujące ustalenia:

- a) zakaz zabudowy,
- b) prowadząc gospodarkę rolną należy zgodnie z zasadami dobrej praktyki rolniczej minimalizować ewentualne szkodliwe oddziaływania na środowisko, w tym w szczególności zapobiegać zanieczyszczeniu wód podziemnych.

§ 78. W obszarze oznaczonym symbolem **WS-1**, stanowiącym teren jeziora Jemiołowo, zakazuje się niszczenia roślinności wodnej, naruszania dna, przykrywania dna obcym materiałem oraz stawiania pomostów poza wyznaczoną na rysunku planu strefą ogólnodostępnego kąpieliska.

§ 79. W obszarze oznaczonym symbolem **ZC-1**, stanowiącym teren czynnego cmentarza, obowiązują zasady zagospodarowania i użytkowania wynikające z

przepisów prawa powszechnego i miejscowego odnoszących się do cmentarzy oraz zasady określone przez zarządcę cmentarza.

§ 80.1 Obszary oznaczone symbolem **E-1** stanowią tereny lokalizacji stacji transformatorowych SN/NN, przy czym w zależności od uwarunkowań nowe stacje mogą być realizowane jako:

- a) stacje nastupowe,
- b) stacje kontenerowe,
- c) stacje w budynku o maksymalnych wymiarach w planie 7 x 7 m, z wysokim dachem o maksymalnej wysokości 6 m, krytym czerwoną dachówką (z zastrzeżeniem § 8, lit. h)

2. Inną lokalizację stacji transformatorowych dopuszcza się jedynie w przypadku ustalenia na etapie projektowania sieci elektroenergetycznej lokalizacji lepszej z techniczno-ekonomicznego punktu widzenia, przy czym, po ustaleniu w ten sposób nowej lokalizacji, obszary o symbolu funkcji E można przeznaczyć na cele zgodne z przeznaczeniem terenów sąsiednich.

§ 81. W obszarze oznaczonym symbolem **E-2**, stanowiącym teren Głównego Punktu Zasilania, obowiązują zasady zagospodarowania i użytkowania wynikające z przepisów prawa powszechnego odnoszących się do urządzeń elektroenergetycznych z zastrzeżeniem, że wysokość budynków nie może przekraczać 12 m.

§ 82. W obszarach oznaczonych symbolem **G-1**, stanowiących tereny urządzeń zaopatrzenia w gaz, obowiązują zasady zagospodarowania i użytkowania wynikające z przepisów prawa powszechnego odnoszących się do urządzeń zaopatrzenia w gaz z zastrzeżeniem, że wysokość budynków nie może przekraczać 9 m.

§ 83. W obszarze oznaczonym symbolem **T-1**, stanowiącym teren urządzeń telekomunikacyjnych, obowiązują zasady zagospodarowania i użytkowania wynikające z przepisów prawa powszechnego odnoszących się do urządzeń telekomunikacyjnych.

§ 84. W obszarach oznaczonych symbolem **W-1**, stanowiących tereny miejskich ujęć i stacji uzdatniania wody, dopuszcza się lokalizację wszelkich obiektów budowlanych niezbędnych lub korzystnych dla prawidłowej realizacji zadań związanych ze zbiorowym zaopatrzeniem miasta i gminy Olsztynek w wodę.

§ 85. W obszarach oznaczonych symbolem **Ks-1**, stanowiących tereny miejsc obsługi podróżnych (MOP) w rozumieniu przepisów o drogach publicznych, dopuszcza się lokalizację wszelkich obiektów budowlanych niezbędnych lub korzystnych dla prawidłowej realizacji funkcji usługowej MOP, w tym w szczególności obiektów stacji paliw, parkingów, stanowisk diagnostycznych i obiektów gastronomiczno-handlowych z zastrzeżeniem, że wszystkie obiekty muszą być podporządkowane spójnej koncepcji architektoniczno-przestrzennej całego obszaru oraz, że wysokość obiektów nie może przekraczać 10 m, o ile nie jest to wymuszone ważnymi względami technologicznymi.

§ 86. W obszarze oznaczonym symbolem **Ks-2**, stanowiącym teren stacji paliw, obowiązują następujące ustalenia:

- a) zakazuje się jakichkolwiek przedsięwzięć inwestycyjnych zmierzających do rozbudowy stacji, natomiast dopuszcza się modernizację istniejących obiektów stacji bez powiększania ich wymiarów ani parametrów technologiczno-użytkowych,
- b) docelowo stację przeznacza się do likwidacji
- c) po likwidacji stacji w obszarze obowiązują ustalenia, jak dla obszarów o symbolu U-1, zwarte w §33.

§ 87. W obszarze oznaczonym symbolem **Ks-3**, stanowiącym teren dworca autobusowego, obowiązują następujące ustalenia:

- a) zabudowę dworca wolno lokalizować wyłącznie w strefie wyznaczonej nieprzekraczalną linią zabudowy z zastrzeżeniem, że poza tą strefą dopuszcza się lokalizację zadaszeń stanowisk autobusowych,
- b) zabudowa dworca musi być realizowana jako jeden budynek lub zwarty kompleks budynków
- c) budynki dworca mogą być realizowane albo jako jednokondygnacyjne z dachami płaskimi albo jako dwukondygnacyjne z dachami dwuspadowymi lub naczółkowymi z zastrzeżeniem, że w przypadku zastosowania dachów płaskich udział powierzchni przeszklonych w łącznej powierzchni ścian musi wynosić przynajmniej 50%.

§ 88. W obszarach oznaczonych symbolem **Ks-4**, stanowiącym tereny parkingów samochodowych, obowiązują następujące ustalenia:

- a) zakaz zabudowy z wyjątkiem nietrwałych obiektów bezpośrednio związanych z obsługą parkingu (budka strażnika, toaleta itp.)
- b) dopuszcza się stawianie na obrysie obszaru ażurowych ogrodzeń o wysokości do 2 m i/lub murów o wysokości do 0,5 m,
- c) lokalizację zjazdów należy uzgodnić z właściwym zarządcą drogi.

§ 89. W obszarach oznaczonych symbolem **Ks-5**, stanowiących tereny zespołów garażowych, obowiązują następujące ustalenia:

- a) garaże należy realizować w postaci zwartych zespołów garażowych o jednolitej formie architektonicznej, w tym także ujednocionej kolorystyce elewacji
- b) realizując zespoły garażowe należy dążyć do możliwie oszczędnego gospodarowania przestrzenią
- c) zakazuje się lokalizacji garażów blaszanych
- d) dopuszcza się stawianie na obrysie obszaru ażurowych ogrodzeń o wysokości do 2 m,
- e) do czasu pełnej realizacji programu inwestycyjnego dopuszcza się zagospodarowanie i użytkowanie obszaru lub jego części jako parkingu,
- f) lokalizację zjazdów należy uzgodnić z właściwym zarządcą drogi.

§ 90. W obszarach oznaczonych symbolem **KX-1**, stanowiących tereny śródmiejskich placów poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych, obowiązują następujące ustalenia:

- a) zakaz zabudowy kubaturowej,
- b) place należy kształtować w sposób sprzyjający realizacji funkcji przestrzeni publicznej o kluczowym znaczeniu dla wizerunku i atmosfery historycznego

- średmieścia, według spójnej koncepcji zapewniającej harmonię z zabytkową zabudową centrum, z zastosowaniem wysokiej klasy materiałów oraz umiejętnym i dość oszczędnym zastosowaniem zieleni,
- c) dopuszcza się ustawianie tymczasowych, nie związanych trwale z gruntem urządzeń służących organizacji imprez na wolnym powietrzu takich, jak sceny, ławy, parasole itp.

§ 91. Obszar **KK-1** jest terenem zamkniętym, którego nie dotyczą ustalenia planu.

§ 92. Obszar **KK-2** jest terenem zamkniętym, którego nie dotyczą ustalenia planu.

§ 93. W obszarach oznaczonych symbolem **ZD-1**, stanowiących tereny ogrodów działkowych, obowiązują następujące ustalenia:

- a) na pojedynczej posesji może znajdować się nie więcej niż 1 altana lub obiekt gospodarczy,
- b) altany i obiekty gospodarcze muszą spełniając następujące warunki:
- powierzchnia zabudowy do 25m<sup>2</sup>
  - maksymalna wysokość budynku 5 m,
  - dachy dwuspadowe w odcieniach czerwieni i brązu,
  - kąt nachylenia połaci dachowych 35 – 45°,
  - elewacje drewniane, w kolorze naturalnego lub bejcowanego drewna
- c) ogrodzenia ażurowe o wysokości od 1,2 do 1,5 m.

§ 94. Obszary oznaczone symbolem **Kp-1** stanowią tereny ogólnodostępnych pieszych ciągów komunikacyjnych.

§ 95. Obszary oznaczone symbolem **KW-1** stanowią tereny dróg wewnętrznych z możliwością organizacji ruchu dwukierunkowego.

§ 96. Obszary oznaczone symbolem **KW-2** stanowią tereny dróg wewnętrznych z obligatoryjnym ruchem jednokierunkowym.

§ 97. Obszary oznaczone symbolem **KW-3** stanowią tereny dróg wewnętrznych o charakterze dojazdów do posesji.

§ 98. Obszary oznaczone symbolem **KDD-1** stanowią tereny dróg publicznych dojazdowych o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m i docelowym urządzeniu obejmującym przynajmniej ciąg pieszo-jezdny o szerokości 5 m.

§ 99. Obszary oznaczone symbolem **KDD-2** stanowią tereny dróg publicznych dojazdowych o szerokości 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.

§ 100. Obszary oznaczone symbolem **KDD-3** stanowią tereny dróg publicznych dojazdowych o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m i docelowym urządzeniu obejmującym przynajmniej ciąg pieszo-jezdny o szerokości 5 m.



§ 101. Obszary oznaczone symbolem **KDD-4** stanowią tereny dróg publicznych dojazdowych o szerokości w liniach rozgraniczających 15 m i docelowym urządzeniu obejmującym przynajmniej jezdnię o szerokości 5 m i odsunięte od jezdni obustronne chodniki o szerokości 1,5 m.

§ 102. Obszary oznaczone symbolem **KDD-5** stanowią tereny dróg publicznych dojazdowych o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m i docelowym urządzeniu obejmującym przynajmniej jezdnię o szerokości 5 m i położone przy jezdni obustronne chodniki o szerokości 1,3 m.

§ 103. Obszary oznaczone symbolem **KDD-6** stanowią tereny dróg publicznych dojazdowych o szerokości w liniach rozgraniczających 15 m i docelowym urządzeniu obejmującym przynajmniej ciąg pieszo-jezdny o szerokości 5 m.

§ 104. Obszary oznaczone symbolem **KDD-7** stanowią tereny dróg publicznych dojazdowych o szerokości w liniach rozgraniczających przynajmniej 10 m i docelowym urządzeniu obejmującym przynajmniej jezdnię o szerokości 5 m i położone przy jezdni obustronne chodniki o szerokości 1,3 m.

§ 105. Obszary oznaczone symbolem **KDD-8** stanowią tereny dróg publicznych dojazdowych o szerokości w liniach rozgraniczających przynajmniej 10 m i docelowym urządzeniu obejmującym przynajmniej jezdnię o szerokości 5 m i położony przy jezdni jednostronny chodnik o szerokości 1,3 m.

§ 106. Obszary oznaczone symbolem **KDD-9** stanowią tereny dróg publicznych dojazdowych o szerokości w liniach rozgraniczających przynajmniej 10 m i docelowym urządzeniu obejmującym przynajmniej jezdnię o szerokości 5 m i odsunięty od jezdni jednostronny chodnik o szerokości 1,3 m.

§ 107. Obszary oznaczone symbolem **KDL-1** stanowią tereny dróg publicznych lokalnych o szerokości w liniach rozgraniczających 15 m i docelowym urządzeniu obejmującym przynajmniej jezdnię o szerokości 6 m i odsunięte od jezdni obustronne chodniki o szerokości 1,5 m.

§ 108. Obszary oznaczone symbolem **KDL-2** stanowią tereny dróg publicznych lokalnych o szerokości w liniach rozgraniczających przynajmniej 15 m i docelowym urządzeniu obejmującym przynajmniej jezdnię o szerokości 5 m i odsunięte od jezdni obustronne chodniki o szerokości 1,5 m.

§ 109. Obszary oznaczone symbolem **KDL-3** stanowią tereny dróg publicznych lokalnych o szerokości w liniach rozgraniczających przynajmniej 12 m i docelowym urządzeniu obejmującym przynajmniej jezdnię o szerokości 6 m i położone przy jezdni obustronne chodniki o szerokości 1,3 m.

§ 110. Obszary oznaczone symbolem **KDL-4** stanowią tereny dróg publicznych lokalnych o szerokości w liniach rozgraniczających przynajmniej 15 m i docelowym urządzeniu obejmującym przynajmniej jezdnię o szerokości 6 m oraz pobocza.

§ 111. Obszary oznaczone symbolem **KDZ-1** stanowią tereny dróg publicznych zbiorczych o szerokości w liniach rozgraniczających 35 m i docelowym urządzeniu

obejmującym przynajmniej jezdnię o szerokości 7 m i odsunięte od jezdni obustronne chodniki ze ścieżkami rowerowymi o szerokości 2,5 m.

§ 112. Obszary oznaczone symbolem **KDZ-2** stanowią tereny dróg publicznych zbiorczych o szerokości w liniach rozgraniczających 30 m i docelowym urządzeniu obejmującym przynajmniej jezdnię o szerokości 7 m i położone przy jezdni obustronne chodniki ze ścieżkami rowerowymi o szerokości 2,5 m.

§ 113. Obszary oznaczone symbolem **KDG-1** stanowią tereny dróg publicznych głównych o szerokości w liniach rozgraniczających 35 m i docelowym urządzeniu obejmującym przynajmniej jezdnię o szerokości 7 m i położone przy jezdni obustronne chodniki ze ścieżkami rowerowymi o szerokości 2,5 m.

§ 114. Obszary oznaczone symbolem **KDG-2** stanowią tereny dróg publicznych zbiorczych o szerokości w liniach rozgraniczających 35 m i docelowym urządzeniu obejmującym przynajmniej jezdnię o szerokości 7 m i odsunięte od jezdni obustronne chodniki ze ścieżkami rowerowymi o szerokości 2,5 m.

§ 115. Obszary oznaczone symbolem **KDS-1** stanowią tereny dróg publicznych ekspresowych o szerokości w liniach rozgraniczających 100 m i docelowym urządzeniu obejmującym przynajmniej jezdnię o szerokości 7 m i utwardzone pobocza.

### ROZDZIAŁ III

#### Postanowienia przejściowe i końcowe

§ 116. W obszarze opracowania tracą moc:

- a) Uchwała Nr XXXIII-276/97 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 30.XII.1997 r. w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących następujące fragmenty terenu miasta: 1. przy ul. Mrongowiusza na obszarze działek o nr 198/4-198/8 (obręb nr 2) w zakresie adaptacji istniejącej zabudowy na funkcję usług nieuciążliwych; 2. przy ul. Słonecznej na obszarze części działek nr 29/1, 29/2 (obręb nr 6) w zakresie przeznaczenia terenu na parking z zielenią towarzyszącą; 3. przy ul. Ostródzkiej na obszarze działki nr 177/3 (obręb nr 4), w zakresie adaptacji istniejącej zabudowy na funkcję mieszkalno-usługową; 4. przy ul. Pionierów na obszarze działek o nr 56/1-56/3 (obręb nr 3), w zakresie przeznaczenia terenu na cele mieszkalno-usługowe,
- b) Uchwała nr XXXVII/330/98 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 18.VI.1998 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum Miasta Olsztynka,
- c) Uchwała Nr VVII-67/2003 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 26.06.2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkalno-usługowej przy ul. Pionierów w Olsztynku.

§ 117. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olsztynka.

§ 118. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej