

UCHWAŁA NR XXIX-304/2009
Rady Miejskiej w Olsztynku
z dnia 26 listopada 2009 roku.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Olsztynek, dotycząca fragmentu terenu w dzielnicy przemysłowej przy ulicy
Mrongowiusza

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt. 5, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 2002r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1475 , z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181 poz. 1337 , z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138,poz.974, Nr 173, poz.1218 , z 2008 r. Nr 180, poz.1111, Nr 223, poz.1458 oraz z 2009 r. Nr 52, poz.420) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 6, poz. 41, Nr 141, Poz. 1492 z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, oraz z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz.1237, Nr 220, poz.1413) oraz po stwierdzeniu zgodności planu miejscowego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olsztynek”

Rada Miejska w Olsztynku
uchwala

zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek,
dotyczącą fragmentu terenu w dzielnicy przemysłowej przy ulicy Mrongowiusza

Rozdział 1
Przepisy dotyczące całego opracowania

§ 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek dotycząca fragmentu terenu w dzielnicy przemysłowej przy ulicy Mrongowiusza, obejmująca obszar w granicach określonych w Uchwale Nr XVI-186/2008 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 18 września 2008 roku

Obszar objęty planem w części pierwszej ograniczony jest:

- od południa terenami zabudowy przemysłowej;
- od wschodu linia kolejowa ;
- od zachodu drogą krajową nr 51 a za nią terenami zabudowy mieszkalnej;
- od północy graniczy z terenami rolnymi;

Opracowanie planu ma na celu:

ustalenie zasad zagospodarowania i metod kształtowania ładu przestrzennego obszaru w rozwoju miasta przewidzianego pod rozwój funkcji przemysłowo - składowej.

§ 2. 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek dotycząca fragmentu terenu w dzielnicy przemysłowej przy ulicy Mrongowiusza zwana dalej planem miejscowym składa się z tekstu planu miejscowego, który stanowi treść uchwały oraz rysunku planu miejscowego, który stanowi załącznik graficzny nr 1 do uchwały w skali 1:1000.

2. Do planu miejscowego Rada Miejska w Olsztynku dołącza:

- stwierdzenie zgodności planu miejscowego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olsztynek” stanowiące załącznik nr 2,
 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olsztynku o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiące załącznik nr 3,
 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 4.
- 3.** Do planu miejscowego zostały sporządzone „Ocena z prognozą oddziaływania na środowisko” oraz „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego”

§ 3. Tekst planu miejscowego zawiera ustalenia stanowiące:

1	Przepisy dotyczące całego opracowania	Rozdział 1
2	Przepisy dotyczące wyodrębnionych w planie obszarów:	
	a) przepisy dotyczące przeznaczenia terenów określonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania oraz dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów	Rozdział 2
	b) przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Rozdział 3
	c) przepisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dotyczące terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych, dróg i ulic	Rozdział 4
	d) przepisy dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów	Rozdział 5
	e) przepisy dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	Rozdział 6
	f) przepisy dotyczące granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, szczegółowych zasad i warunków scaleń i podziału nieruchomości parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy	Rozdział 7
	g) przepisy dotyczące stawek procentowych na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości	Rozdział 8
3	Przepisy końcowe	Rozdział 9

§ 4. 1. Rysunek planu miejscowego obowiązuje w zakresie:

- ustalonych graficznie linii granic obszaru objętego planem,
- ustalonych graficznie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub zasadach zagospodarowania,

- ustalonych symbolami literowymi przeznaczeń podstawowych terenów,
 - ustalonych graficznie nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg,
2. Zastosowane na rysunku planu miejscowego symbole literowe oznaczają następujące przeznaczenia podstawowe terenów:
- 1) MU tereny mieszkalno – usługowe;
 - 2) PSB tereny przemysłu, składów i baz
 - 3) ZI tereny zieleni urządzonej izolacyjnej;
 - 4) tereny komunikacji, w tym:
 - a) KDZ istniejąca droga krajowa nr 51 , docelowo projektowana po wybudowaniu obejścia miasta jako ulica zbiorcza;
 - b) KDW tereny dróg (ulic dojazdowych) wewnętrznych;

§ 5. Ilekoć w tekście planu miejscowego jest mowa o:

- **planie** – należy przez to rozumieć tekst stanowiący treść uchwały oraz rysunek planu,
- **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Olsztynku,
- **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000,
- **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i obejmuje ponad 50% powierzchni obiektów realizowanych na tym terenie lub ponad 50 % powierzchni terenu użytkowanego w przeznaczeniu podstawowym,
- **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- **intensywność zabudowy** - należy rozumieć procent zabudowy, to jest stosunek powierzchni zabudowy wszystkich obiektów do powierzchni działki,
- **powierzchnia terenu biologicznie czynna**— rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wody powierzchniowe na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²,
- **budynku gospodarczym** — rozumie się przez to budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego, zamieszkania zbiorowego, użyteczności publicznej, rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia,
- **użytkowaniu terenu** – należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania,

nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana budynku lub jego najdalej wysunięte elementy w kierunku ulicy lub

sąsiedniego terenu oddzielonego linią rozgraniczającą, z wyłączeniem elementów wystających budynku takich jak: balkon, okap, gzyms, pilaster, murek oporowy, podjazd;

Rozdział 2

Przepisy dotyczące przeznaczenia terenów określonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, dla których szczegółowe warunki zabudowy określone są w Rozdziale 7

§ 6. 1. Ustala się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 PSB – 4 PSB** z podstawowym przeznaczeniem pod przemysł, składy i bazy;

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- budynków produkcyjnych;
- budynków usługowych;
- budynków socjalno – biurowych;
- budynków magazynowych i składów;
- budynków gospodarczych;
- parkingów;
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

§ 7. 1. Ustala się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1MU – 2MU** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkalno - usługową;

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- budynków mieszkalno – usługowych;
- budynków mieszkalnych;
- garaży;
- budynków gospodarczych;
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

§ 8.1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 ZI – 5 ZI** z podstawowym przeznaczeniem pod zieleń urządzoną izolacyjną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- zieleni wysokiej, niskiej i średniej wysokości;
- sieci infrastruktury technicznej.

§ 9.1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolami **1 KS** z podstawowym przeznaczeniem pod istniejącą stację paliw.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- zbiorników paliw;
- sieci infrastruktury technicznej.

§ 10.1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 KDZ** z podstawowym przeznaczeniem pod ulicę klasy Z (zbiorcza) po realizacji obwodnicy miasta w ciągu dróg krajowych nr 7 i nr 51.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- nawierzchni ulepszonych nie wymagających realizacji kanalizacji deszczowej;
- oświetlenia;
- zatok parkingowych;

§ 11.1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1 KDW -4KDW** z podstawowym przeznaczeniem pod ulice dojazdowe wewnętrzne.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- nawierzchni ulepszonych nie wymagających realizacji kanalizacji deszczowej;
- oświetlenia;
- zatok parkingowych;
- sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 3

Przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 12. 1. Realizacja zabudowy i przekształcanie zagospodarowania przestrzennego terenów musi respektować wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

2. Wymogi, o których mowa w ust. 1 spełniane będą poprzez:

- realizację nowej zabudowy, która musi być wkomponowana w istniejący krajobraz i powinna nawiązywać do cech architektury regionalnej. Założenie to spełnione będzie przez stosowanie w miarę możliwości w budynkach administracyjno – socjalnych materiałów tradycyjnych jak kamień, cegła, drewno, tynki jasne, itp., dachów wysokich o nachyleniu połaci 30-45⁰, przy dachach dwuspadowych lub wielospadowych, w przypadku zastosowania dachów mansardowych nachylenie połaci w/g indywidualnych rozwiązań, dachy kryte dachówką ceramiczną czerwoną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni. Wysokość budynków do 3 kondygnacji, w tym użytkowe poddasze, lub 3 kondygnacje bez użytkowego poddasza. W budynkach produkcyjnych i magazynowych dopuszcza się nachylenie połaci dachowych już od ok. 15⁰. Postuluje się stosowanie ogrodzeń przyległych do ciągów komunikacyjnych z materiałów naturalnych: *drewno, kamień, cegła, do uzupełnienia ogrodzeń wskazane są żywopłoty. Ustala się, że ogrodzenia działek nie mogą być wykonane z litych elementów betonowych;*
- realizację przekształceń terenów z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz kształtowanie atrakcyjnej przestrzeni, w tym przestrzeni publicznej realizowanej w sąsiedztwie zabudowy w terenach zielonych, ciągach komunikacyjnych;
- stosowanie zasady maksymalnego blokowania obiektów w jeden zespół w ramach danej inwestycji,
- pastelowe kolory elewacji obiektów z wyłączeniem kolorystyki ustalonej w przepisach szczególnych dla niektórych obiektów i urządzeń technologicznych oraz kolorów zastrzeżonych jako identyfikacja firm;
- ustala się zachowanie minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej (stosunku do powierzchni działki) na terenie poszczególnych zakładów produkcyjnych
- od strony istniejącej zabudowy mieszkalnej należy wprowadzić pasy zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 5,0m.

3. Dopuszczalny poziom hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej oraz terenów wypoczynkowo - rekreacyjnych poza miastem, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120, poz. 826 z 2007r.).

Rozdział 4

Przepisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dotyczące terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych, dróg i ulic.

§ 13. Ustala się następujące tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych:

- tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami **1 KDZ** (obecnie KDGP droga krajowa klasy - Główna ruchu przyspieszonego)

Rozdział 5

Przepisy dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, a także dotyczące przekształceń obszarów zdegradowanych.

§ 14. Na terenie objętym planem nie występują obszary zagrożone powodzią;

§ 15. Na terenie objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz obszary zdegradowane wymagające przekształceń.

Rozdział 6

Przepisy dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej.

§ 16. Teren objęty opracowaniem podwiązany jest do układu komunikacyjnego zewnętrznego, który stanowi droga krajowa nr 7 poprzez drogę krajową nr 51 położoną częściowo w granicach opracowania. Do czasu realizacji obwodnicy w ciągu drogi krajowej nr 7 i nr 51 głównym dojazdem do projektowanego zainwestowania będzie projektowana droga **2 KDW**.

§ 17. 1. Na rysunku planu ustala się następujące szerokości pasa terenów w liniach rozgraniczających ulic i dróg oznaczonych na rysunku planu:

- symbolem **1 KDZ** droga krajowa nr 51 o szerokości – 35m, obecnie klasy GP
- symbolem **1 KDW - 4 KDW** - o szerokości 10m,
- Na terenach, o których mowa w ust. 1.dopuszcza się realizację:
 - a. nasypów drogowych związanych z realizacją dróg
 - b. chodników
 - c. ścieżek rowerowych

2. Teren znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 51 i mogą występować na nim przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu, obiekty budowlane oraz związane z nimi urządzenia budowlane należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami.

§ 18. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

Tereny objęte opracowaniem przewiduje się zaopatrzyć w wodę z wodociągu komunalnego. Przewiduje się w obrębie opracowania na nowych terenach wykonać sieć wodociągową w systemie pierścieniowo – rozdzielczym.

Projektowaną sieć wodociągową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg z zachowaniem wymaganych odległości od pozostałego uzbrojenia infrastruktury technicznej.

Na projektowanej sieci należy przewidzieć zamontowanie armatury (np. zasuwy, hydranty przeciwpożarowe) w ilościach wynikających z obowiązujących przepisów. Materiały stosowane do wykonawstwa winny posiadać wymagane przepisami dokumenty dopuszczające do stosowania w budownictwie oraz atesty higieniczne.

§ 19. 1. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

Ustala się, że całość zabudowy w granicach opracowania zostanie włączona do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej.

2. Zrzut do kanalizacji sanitarnej ścieków innych niż bytowo-gospodarcze wymagał będzie podczyszczenia do parametrów wynikających z obowiązujących przepisów.

3. Wody opadowe odprowadzone do systemu kanalizacji deszczowej lub zagospodarowane w granicach własnej działki.

§ 20. 1. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

Przewiduje się możliwość zaopatrzenia w gaz przewodowy średniego ciśnienia obiektów przemysłowych. Należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od istniejącej sieci gazowej na podstawie właściwych przepisów.

2. Dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci gazowej z kolidującymi obiektami kosztem i staraniem inwestora na warunkach podanych przez operatora sieci gazowej.

3. Rezerwuje się pas terenu w chodnikach ulic lub pasie zieleni dla ewentualnie projektowanej sieci gazowej.

§ 21. 1. W zakresie elektroenergetyki i telekomunikacji ustala się:

Zaopatrzenie w energię elektryczną zabudowy odbywa się z linii terenowej SN 15 kV. Przyłączanie odbiorców do wspólnej sieci elektroenergetycznej na obszarze objętym opracowaniem miejscowego planu będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączania odbiorców obowiązujących w ENERGA - OPERATOR SA Oddział w Olsztynie. Lokalizacja budynków w sąsiedztwie projektowanej i istniejącej sieci elektroenergetycznej zgodnie z wymogami obowiązujących norm i przepisów.

2. Linie **telekomunikacyjne** należy projektować jako podziemne z rozproszaniem w terenach przeznaczonych na ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować oraz dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy. Koszty przebudowy sieci telekomunikacyjnej ponosi wnioskujący o jej przebudowę.

§ 22. Odpady stałe i przemysłowe powinny być czasowo składowane w odpowiednich przystosowanych do tego celu miejscach, a stamtąd wywożone na zorganizowane miejsca utylizacji (wysypisko).

Rozdział 7

Przepisy dotyczące granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy

§ 23. Na terenie objętym planem nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 24. Każdy teren przeznaczony do zabudowy musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do ulicy publicznej lub publicznego ciągu pieszo - jezdnego.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 PSB - 4 PSB** ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy:

- zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych na rysunku planu,
- wielkość działek uzależniona od potrzeb związanych z rodzajem prowadzonej działalności gospodarczej
- zabudowa nie może przekraczać wysokości 15,0m nad poziom terenu,
- możliwość zwiększenia wysokości obiektów i urządzeń ponad wartość podaną w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi,
- stosowanie zasady maksymalnego blokowania obiektów w jeden zespół w ramach danej inwestycji,
- ustala się konieczność realizacji zieleni izolacyjnej o szerokości pasa ok. 5,0 m od strony istniejącej zabudowy mieszkalnej.
- 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 mieszkalnej,
 - * 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.
- pastelowe kolory elewacji obiektów z wyłączeniem kolorystyki ustalonej w przepisach szczególnych dla niektórych obiektów i urządzeń technologicznych oraz kolorów zastrzeżonych jako identyfikacja firm.
- dla terenów obiektów produkcyjnych ustala się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych w obrębie działki przeznaczonej do inwestycji w ilości minimum 1 miejsce na 40m² powierzchni całkowitej obiektów produkcyjnych, obiektów baz i składów nie mniejszej niż 1 miejsce na 2 zatrudnionych.
- zakazuje się realizacji nowej funkcji mieszkaniowej.

2. Utrzymuje się istniejący zjazd do stacji paliw na terenie oznaczonym symbolem **2 PSB**

§ 26.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MU - 2MU** ustala się możliwość przebudowy i uzupełnień istniejącej zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:

- przebudowa i uzupełnianie zabudowy może być realizowane przy zachowaniu istniejących linii zabudowy oraz z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych od ulic dojazdowych;
- maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- nachylenie połaci dachowych 35 – 45°;
- materiał ścian tradycyjny (drewno, cegła, tynk, kamień), pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni lub ceglastym;

- wysokość budynku nie może przekroczyć 12m licząc od poziomu terenu, przy wejściu do budynku, do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0m od poziomu terenu;
- ustala się możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych oraz garaży o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy, dachy dwuspadowe, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym w odcieniu czerwieni lub ceglastym, dopuszcza się nachylenie połaci dachowych do 30⁰, materiał ścian tradycyjny;
- intensywność zabudowy nie może przekroczyć 0,5 (50%) powierzchni działki;
- powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50%, powierzchni działki;

§ 27. 1 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZI - 5ZI** ustala się, że są to tereny zieleni urządzonej izolacyjnej

2. Na terenie oznaczonym w planie symbolem ZI ustala się zakaz realizacji zabudowy kubaturowej.

§ 28. 1 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS** ustala się, że jest to teren istniejącej stacji paliw do której dojazd projektuje się do czasu zrealizowania obwodnicy z drogi 2KDW

Rozdział 8

Przepisy dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 29. Zgodnie z art. 15 ust.2 pkt.12, oraz art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się poniższe wysokości stawek procentowych renty planistycznej dla naliczania opłat od terenów ujętych w Rozdziale 2.

Symbol terenu w Rozdziale 2	Wysokość stawki w %
1PSB – 3 PSB	30%
1MU - 2MU	30%
1ZI - 5ZI	Dla terenów gminnych nie ma zastosowania

§ 30. w zasięgu planu tracą moc: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek zatwierdzony uchwałą nr XXXV-325/2006 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 29 czerwca 2006 roku.

Rozdział 9

Przepisy końcowe

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olsztyńska

§ 32. Uchwała z załącznikami podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§ 33. Uchwała obowiązuje po upływie dni 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jan Budziński