

UCHWAŁA NR XVII-178/2012

Rady Miejskiej w Olsztynku

z dnia 27 września 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod budowę lokalnego portu lotniczego dla obsługi aglomeracji olsztyńskiej w gminie Olsztynek

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 oraz z 2002 r. 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, Nr 167, poz. 1759 z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i 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, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2012 r. poz. 647),

Rada Miejska w Olsztynku uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne

§ 1.1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek i zapoznaniu się z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod budowę lokalnego portu lotniczego dla obsługi aglomeracji olsztyńskiej w gminie Olsztynek, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar położony na północ od miejscowości Olsztynek w obrębach geodezyjnych Wilkowo, Świętajny, Tolejny, Platyny, Ameryka, Drwęck gm. Olsztynek w granicach zgodnych z Uchwałą Nr XXVI-231/2005 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 23 czerwca 2005 r. oraz Nr XXXVIII-367/2006 z dnia 26 października 2006 r., Nr VII-71/2007 z dnia 28 czerwca 2007 r., Nr XIII-149/2008 z dnia 28 lutego 2008 r. oraz z oznaczeniami na rysunku planu.

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

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) stwierdzenia zgodności ustaleń planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren portu lotniczego, oznaczony na rysunku planu symbolem KA; poszczególne elementy portu lotniczego, zwane dalej strefami funkcjonalnymi, oznaczono symbolami umieszczonymi po symbolu KA, wyodrębniono następujące strefy funkcjonalne:
 - KA-a – strefa płyty lotniska i dróg kołowania,
 - KA-b – strefa zabudowy portowej,
 - KA-c – strefa parkingów i zabudowy przedportowej,
 - KA-d – strefa zabudowy hangarowej,
 - KA-e - strefa zabudowy cargo,

- KA-f – strefa lokalizacji światła,
- KA-g – strefa zabudowy technicznej i płyty odladzania,
- KA-h – strefa placu budowy i płyty izolacji,
- KA-z – strefa zieleni,

Oznaczenie cyfrowe umieszczone przed symbolem jest numerem porządkowym.

- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 3) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem RM;
- 4) tereny zieleni chronionej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZN;
- 5) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 6) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
- 7) tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 8) tereny zieleni stanowiące strefy ochronne, oznaczone na rysunku planu symbolem Z+OCH;
- 9) teren oczyszczalni ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem Ti;
- 10) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 11) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 12) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, § 5 uchwały;
- 13) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, § 6 uchwały;
- 14) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, § 7 uchwały;
- 15) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, § 8 uchwały;
- 16) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, § 9 uchwały;
- 17) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości, § 10 uchwały;
- 18) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, § 11 uchwały;
- 19) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, § 12 uchwały;
- 20) szczególne warunki zagospodarowania terenów, § 13 uchwały;
- 21) przeznaczenie terenów oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, § 14 uchwały;
- 22) określenie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, § 15 uchwały;
- 23) określenie Inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, § 17 uchwały;

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia. Przeznaczenie podstawowe odnosi się do wszystkich elementów zagospodarowania niezbędnych do pełnienia ustalonej funkcji.

§ 3. 1. Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunku planu jako ściśle obowiązujący i określony:

- 1) linie rozgraniczające oznaczone jako obowiązujące;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy; w miejscach gdzie nie oznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy, odległości od granicy działki należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenu elementarnego;
- 4) granica terenu objętego planem.

2. Powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy i obiektów naturalnych przyjęto do lotniska kategorii 4D (długość pasa startowego 2900 m) na podstawie „Koncepcji lokalizacji lotniska dla celów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”, opracowanej przez Biuro Studiów i Projektów Lotniskowych POLCONSULT Spółka z o.o w Warszawie; powyższe dane podano informacyjnie; wejdą w życie po akceptacji koncepcji przez Urząd Lotnictwa Cywilnego i wydaniu promesy na budowę lotniska;

3. Orientacyjne linie rozgraniczające strefy funkcjonalne lotniska wyznaczają rejon lokalizacji elementów lotniska i zabudowy i mogą być korygowane w zależności od rozwiązań technicznych.

4. Przebieg dróg publicznych 3KDL, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD wyznaczonych linią rozgraniczającą orientacyjną, może być zmieniony pod warunkiem zachowania miejsc włączeń odpowiednio do drogi 6KDL oraz 4KDL. Odcinek drogi 3KDL w miejscu, gdzie przecina ona teren lotniska (strefę 1KA-f) nie może podlegać zmianom.

5. Oś pasa startowego może być zmieniona – odchylenie kątowe do 1^0 od punktu środkowego drogi startowej.

6. Następujące oznaczenia mogą podlegać korektom na etapie projektu budowlanego, jeżeli będzie to wynikało z wymogów technicznych:

- linie rozgraniczające oznaczone jako orientacyjne;
- granice stref ochronnych dla systemów nawigacyjnych;
- trasa przebiegu projektowanego odcinka gazociągu.

7. Następujące oznaczenia podano informacyjnie:

- granice pasa startowego,
- drogę startową i drogi kołowania,
- place postoju samolotów,
- jezdnie dróg,
- orientacyjne granice terenu objętego drenażem melioracyjnym,
- izofonę ograniczającą zabudowę mieszkaniową,
- izofonę ograniczającą zabudowę szpitali, uzdrowisk, szkół itp.,
- granicę strefy, w której przekroczone są normy hałasu od drogi krajowej,
- granice obszarów chronionego krajobrazu.

8. Granicę strefy 170 m od osi projektowanego przebiegu drogi krajowej nr 51 oraz 310 m od osi drogi krajowej nr 7 podano informacyjnie; określa ona teren, na którym przekroczone są normy hałasu. Podane odległości wynikają z raportu o oddziaływaniu planowanego przedsięwzięcia drogowego na środowisko. Ograniczenia w zagospodarowaniu tych terenów zawarte są w rozdziale III uchwały.

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

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Olsztynku, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

- 2) porcie lotniczym - należy przez to rozumieć lotnisko użytku publicznego wykorzystywane do lotów handlowych;
- 3) powierzchniach ograniczających - należy przez to rozumieć obszar terenu pozostający w zasięgu powierzchni ustalających dopuszczalne gabaryty zabudowy i obiektów naturalnych;
- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe; przeznaczenie dopuszczalne nie może zajmować więcej niż 40% powierzchni terenu elementarnego, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 6) powierzchni terenu biologicznie czynnej, kondygnacji nadziemnej, wysokości zabudowy - należy przyjąć definicje zawarte w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale III uchwały nie stanowią inaczej;
- 7) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą teren, na którym można sytuować budynki, bez konieczności zabudowy całego terenu; nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć następująco: obrys budynku nie może przekroczyć tej linii; okapy, gzymsy mogą tę granicę przekroczyć nie więcej niż 0,8 m; balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy mogą tę granicę przekroczyć nie więcej niż 1,30 m;
- 9) elementach zagospodarowania przestrzennego – należy przez to rozumieć definicję zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) prostych, złożonych bądź skomplikowanych warunkach gruntowych – należy przez to rozumieć definicje zawarte w przepisach odrębnych, dotyczących ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 11) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem;

ROZDZIAŁ II

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

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

- 1) Na terenie objętym planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające ochrony bądź rewaloryzacji.
- 2) Zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

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

- 1) Część północno – wschodnia terenu objętego planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Taborskich oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; w tej części terenu obowiązują przepisy o ochronie przyrody oraz stosowne rozporządzenia. Pozostały obszar nie jest objęty prawnymi terytorialnymi formami ochrony przyrody. Na terenie objętym planem nie występują obszary specjalnej ochrony Natura 2000.
- 2) Poziom hałasu w środowisku należy przyjąć następująco:
 - a) dla terenów usługowych jak dla zabudowy usługowej, dla terenów zabudowy zagrodowej jak dla zabudowy mieszkaniowej, stosownie do przepisów o ochronie środowiska;

- b) teren przeznaczony pod port lotniczy nie jest chroniony przed hałasem (symbol na rysunku planu KA);
- 3) Na rysunku planu oznaczono zasięg stref uciążliwości hałasowej lotniska w postaci linii o jednakowym równoważnym poziomie dźwięku (izofona ograniczająca zabudowę mieszkaniową oraz izofona ograniczająca zabudowę szpitali, uzdrowisk, szkół itp.) na podstawie „Koncepcji lokalizacji lotniska dla celów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” opracowanej przez Biuro Studiów i Projektów Lotniskowych POLCONSULT Spółka z o.o w Warszawie. Uciążliwość hałasowa lotniska została określona dla I - go etapu tzw. rozruchowego przy założonym poziomie ruchu dla roku 2015 tj. 9,48 operacji lotniczych średnio na dobę i długości drogi startowej 2 000 m.
 - 4) Przy rozbudowie lotniska (zaplecza – infrastruktury) należy rozważyć indywidualnie potrzebę zastosowania zabezpieczeń akustycznych.
 - 5) Ustala się zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg i placów.
 - 6) Ustala się zakaz stosowania w indywidualnych systemach grzewczych nowej zabudowy systemów wysokoemisyjnych.
 - 7) Gromadzenie odpadów stałych w granicach działki własnej zgodnie z zasadami określonymi w gminnym programie gospodarki odpadami; nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów na terenie działki własnej.
 - 8) Zakaz stosowania, również na okres czasowy, innych rozwiązań w zakresie gospodarki ściekowej niż ustalone w § 11 ust. 2 lit a uchwały;
 - 9) Sposób i porę roku budowy światła należy tak dobrać, aby przekształcenia dolin rzek Młynówki i Jemiołówki były jak najmniejsze. Budowa i funkcjonowanie światła nie mogą powodować zmiany stosunków wodnych w w/w dolinach.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) W obrębie obszaru objętego niniejszym planem znajdują się stanowiska archeologiczne, figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków (AZP 27-59/23, 27-59/24, 27-59/54, 27-59/55, 28-59/1, 28-59/2, 28-59/3), dla których wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczone na rysunku planu jako „strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego”. Wszelkie inwestycje na obszarach AZP 27-59/23, 27-59/24, 27-59/55 wymagają poprzedzenia ich badaniami archeologicznymi. Wszelkie inwestycje na obszarach AZP 27-59/54, 28-59/1, 28-59/2, 28-59/3 wymagają poprzedzenia ich sondażowymi badaniami archeologicznymi; na wszystkie rodzaje badań archeologicznych należy uzyskać pozwolenie WKZ, a wyniki ich pozwolą na wydanie dalszych warunków konserwatorskich co do przyszłego zagospodarowania tego terenu.
- 2) Przed rozpoczęciem inwestycji, w tym projektowania, należy przeprowadzić ponowne powierzchniowe rozpoznanie archeologiczne w ramach AZP; na stanowiskach, które zostaną ujawnione w trakcie powyższych badań należy przeprowadzić wyprzedzające badania archeologiczne, których rodzaj określi WKZ.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) Przestrzeń publiczną stanowią tereny przeznaczone pod drogi publiczne, oznaczone symbolami KDS, KDL i KDD oraz część portu lotniczego, do której dostęp nie jest kontrolowany w rozumieniu przepisów ustawy Prawo lotnicze.
- 2) W miarę możliwości terenowych ulice należy realizować z pasem zieleni oddzielającej jezdnię od chodnika.

§ 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

Na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin, ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) Parametry działek zabudowy usługowej:
 - min. powierzchnia działki – 2500 m²,
 - min. szerokość frontu działki – 30 m,
- 2) Na terenach zabudowy usługowej dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających min. 10 m.
- 3) Odnosnie pozostałych terenów należy stosować przepisy odrębne.

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

1. W rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:

- a) powiązanie z układem zewnętrznym, z drogą krajową nr 7 i z obwodnicą Olsztyńka w ciągu drogi krajowej nr 51 poprzez projektowany węzeł „Olsztynek”; możliwy jest również transport kolejowy z wykorzystaniem istniejącej linii;
- b) powiązanie z miastem Olsztynek drogą gminną 6KDL i powiatową 7KDL;
- c) obsługa komunikacyjna portu lotniczego z drogi klasy lokalnej 6KDL poprowadzonej śladem istniejącej drogi gminnej;
- d) obsługa komunikacyjna zabudowy usługowej z dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych;
- e) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję;
- f) dla funkcji usługowych należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej lub 35 miejsc na 100 zatrudnionych lub użytkowników, w zależności od specyfiki usług;
- g) miejsca postojowe dla obsługi lotniska należy lokalizować w strefie funkcjonalnej 1KA-c; dopuszcza się również lokalizację parkingów na terenach przeznaczonych pod usługi; wskaźnika miejsc postojowych dla lotniska nie ustala się;
- h) zakaz umieszczania w pasie drogowym dróg publicznych urządzeń obcych, nie związanych bezpośrednio z obsługą drogi; przepisu tego nie stosuje się do podziemnej infrastruktury technicznej niezwiązanej z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu, lokalizowanej poza jezdnią na terenach zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę; warunki lokalizacji ww. sieci ustala zarządca drogi;
- i) klasyfikacja i parametry dróg:

Symbol na rysunku planu	Klasyfikacja funkcjonalna	Klasyfikacja techniczna	min. Szerokość w liniach rozgraniczających
1KDS	droga krajowa	ekspresowa	100 m
2KDS	droga krajowa	ekspresowa	80 m
3KDL, 4KDL, 5KDL	droga powiatowa	lokalna	15 m
6KDL	droga gminna	lokalna	25 m
7KDL	droga powiatowa	lokalna	15 m
8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD	droga gminna	dojazdowa	20 m
14KDD	droga gminna	dojazdowa	15 m
15KDW, 16KDW, 17KDW	droga wewnętrzna	-	zgodnie z obecnym podziałem geodezyjnym

- j) ustalenia dodatkowe:

- drogi należy wykonać jako utwardzone,
- przejścia dla pieszych na skrzyżowaniach noworealizowanych ulic dostosować dla ruchu niepełnosprawnych na wózkach (progi o wys. max. 2 cm).

2. W rozwiązaniach infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:

- a) odprowadzanie ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do istniejącej gminnej oczyszczalni ścieków; wyklucza się inne sposoby utylizacji ścieków w tym zbiorniki bezodpływowe;
- b) zaopatrzenie w wodę z własnego ujęcia, jednego dla całego terenu objętego planem; alternatywnie, po stworzeniu możliwości technicznych, zaopatrzenie w wodę całości lub części projektowanego zainwestowania z sieci miejskiej;
- c) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 6 pkt 6;
- d) ścieki deszczowe z dróg, parkingów i placów utwardzonych należy odprowadzić poprzez sieć kanalizacji deszczowej, po uprzednim ich oczyszczeniu w stopniu przewidzianym w przepisach odrębnych, do rzeki Jemiołówki lub Młynówki; wody deszczowe zagospodarować na terenie działki własnej;
- e) na terenie doliny plejstoceniowej zostały przeprowadzone prace melioracyjne, w wyniku których dolina została zdrenowana z odprowadzeniem wód do rzeki Jemiołówki; zasięg terytorialny występowania systemu melioracyjnego pokazano na rysunku planu; należy zachować drożność systemu melioracyjnego występującego w dolinie; dopuszcza się przebudowę tego systemu;
- f) sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych; w chodnikach ulic należy rezerwować pas terenu dla projektowanej sieci telekomunikacyjnej oraz elektroenergetycznej wraz z lokalizacją złączy kablowo-pomiarowych;
- g) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach rolnych oraz w obrębie terenów przeznaczonych pod port lotniczy i zabudowę usługową, jeżeli będzie to wynikać ze względów technicznych;
- h) inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, można lokalizować na całym terenie objętym planem, jeżeli taka inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi;
- i) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł; przyłączanie odbiorców do wspólnej sieci elektroenergetycznej będzie następowało na ogólnych zasadach obowiązujących w koncernie energetycznym będącym dysponentem sieci; zakazuje się lokalizacji inwestycji związanych z odnawialnymi źródłami energii z wyłączeniem kolektorów słonecznych;
- j) linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne nn należy realizować jako podziemne;
- k) istniejące sieci elektroenergetyczne, gazowe oraz telekomunikacyjne kolidujące z planowanym zainwestowaniem, należy przebudować zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami na warunkach i w uzgodnieniu z dysponentem sieci;
- l) zaopatrzenie w gaz zgodnie z warunkami określonymi przez operatora sieci;
- m) w zachodniej części terenu opracowania przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 125 PN 6,3 MPA relacji Olsztynek – Ostróda, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od istniejącego gazociągu, zgodnie z odpowiednimi przepisami i normami;
- n) ustala się strefę chronioną gazociągu szerokości 10,00 m - po 5,00 m z każdej strony gazociągu licząc od jego osi; teren strefy chronionej może być użytkowany rolniczo lub obsiany trawą; na terenie strefy chronionej obowiązuje zakaz wznoszenia budynków, urządzania stałych składów i magazynów, sadzenia drzew i krzewów, lokalizacji dróg i chodników, prowadzenia jakiegokolwiek działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu w trakcie jego eksploatacji; ze względu na bezpieczeństwo należy zapewnić nieograniczony dostęp dla służb eksploatacyjnych; projektowanie ogrodzenia nad gazociągiem w.c. należy uzgodnić z dysponentem sieci;

- o) rezerwuje się teren pod nową trasę gazociągu, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; planowana przebudowa ma na celu wyeliminowanie kolizji z projektowaną drogą ekspresową oraz światłami lotniska; gazociąg przeznaczony do przebudowy należy projektować i realizować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
- p) należy uzyskać warunki techniczne od dysponentów sieci na etapie projektu budowlanego.

§ 12. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania - do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem teren należy użytkować wyłącznie w sposób dotychczasowy.

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- 1) Na całym terenie objętym planem obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy i obiektów naturalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska.
- 2) Na rysunku planu wniesiono powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy i obiektów naturalnych na podstawie projektu koncepcyjnego; zakres obowiązywania zgodnie z § 3 ust. 2.
- 3) Wymiary obiektów budowlanych łącznie z umieszczonymi na nich urządzeniami w szczególności antenami, reklamami a w przypadku dróg również ich skrajnią oraz wymiary obiektów naturalnych nie mogą naruszać wyznaczonych powierzchni ograniczających. Ustalenie to nie dotyczy radiowych i radarowych lotniczych urządzeń naziemnych stanowiących pomoce dla nawigacji.
- 4) Odnosnie ograniczeń wysokości obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, m.in. napowietrznych linii, masztów, wolno stojących anten, należy stosować przepisy odrębne w sprawie warunków technicznych jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska.
- 5) Wszystkie obiekty budowlane o wysokości od 100 m i więcej nad poziom terenu są przeszkodami lotniczymi. Lokalizacja tych obiektów musi być uzgadniana z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego oraz Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.
- 6) Wszystkie projektowane obiekty o wysokości od 50 m i więcej nad poziom terenu podlegają każdorazowo, przed wydaniem pozwolenia na budowę, zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.
- 7) Na całym terenie objętym planem zabrania się:
 - budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków, w szczególności wysypisk śmieci,
 - hodowania ptaków mogących stanowić zagrożenie dla ruchu lotniczego,
 - sadzenia i uprawy drzew i krzewów w rejonie podejść do lądowania mogących stanowić przeszkody lotnicze,
 - sytuowania obiektów zasłaniających i zadymiających rejon lotniska.
- 8) Wyznacza się strefy ochronne dla systemów oświetlenia nawigacyjnego oraz dla systemów nawigacyjnych, oznaczone na rysunku planu. Ograniczenia w zagospodarowaniu tych terenów zawarte są w Rozdziale III uchwały, w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
- 9) Ustala się następujące nakazy:
 - inwestor lotniska przed przystąpieniem do projektowania uzgodni z Polską Agencją Żeglugi Powietrznej warunki ruchowo – nawigacyjne funkcjonowania lotnisk: Gryżliny i Olsztynek – Wilkowo;
 - koncepcja programowo-przestrzenna lotniska Olsztynek – Wilkowo (wraz z uściśleniem lokalizacji drogi startowej) w planie ograniczeń wysokości zabudowy uwzględni dodatkowo płaszczyzny ograniczenia wysokości zabudowy istniejącego lotniska Gryżliny;

- dokumentacja rejestracyjna dla lotniska Olsztynek-Wilkowo (część poświęcona ograniczeniom wysokości zabudowy oraz instrukcja operacyjna) opracowana zostanie przy uwzględnieniu istniejącego lotniska Gryźliny.

ROZDZIAŁ III

Przepisy dotyczące poszczególnych terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 14. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

Symbol terenu elementarnego	ustalenia
1KA	1. Przeznaczenie podstawowe: lokalny port lotniczy dla potrzeb komunikacji lotniczej krajowej i zagranicznej, lotnictwa sanitarnego i ratowniczego, lotnictwa gospodarczo-usługowego, lotnictwa dyspozycyjnego oraz usług lotniczych i biznesowych, obsługujący aglomerację olsztyńską. 2. Zasady kształtowania zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi. 3. Zasady zagospodarowania terenu: a) Istniejącą na terenie zabudowę przeznacza się do rozbiórki. b) Wyznaczony teren lotniska umożliwia docelowo budowę drogi startowej o długości 2900 m. c) Poszczególne elementy lotniska oraz zabudowę należy lokalizować w wyznaczonych strefach funkcjonalnych wydzielonych linią rozgraniczającą orientacyjną i oznaczonych symbolami umieszczonymi po symbolu przeznaczenia KA. Zakres obowiązywania oznaczeń graficznych na rysunku planu wg § 3 uchwały. Wyodrębniono następujące strefy funkcjonalne: - 1KA-a – strefa płyty lotniska i dróg kołowania, - 1KA-b – strefa zabudowy portowej i płyty przed dworcowej, - 1 KA-c – strefa parkingów i zabudowy przedportowej, - 1KA-d – strefa zabudowy hangarowej, - 1KA-e - strefa zabudowy cargo, - 1KA-f – strefa lokalizacji świateł, - 1KA-g – strefa zabudowy technicznej i płyty odladzania, - 1KA-h – strefa placu budowy i płyty izolacji, - 1KA-z – strefa zieleni; wyznaczono dwie strefy obejmujące fragment doliny rzeki Młynówki oraz fragment doliny rzeki Jemiołówki; jest to teren bagienny, podmokły, obecnie rolniczo nieużytkowany. W miarę możliwości pozostawić w stanie naturalnym. 4. W części terenu elementarnego występują obszary o złożonych i skomplikowanych warunkach gruntowych. Na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną należy ustalić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.
2ZL, 5ZL	1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń leśna. 2. Zasady zagospodarowania terenu a) Gospodarkę leśną prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem, że

	istnieje konieczność usunięcia przeszkód zadrzewienia przewyższających płaszczyzny ograniczeń wysokości zabudowy i obiektów naturalnych. b) Obowiązują ustalenia zawarte w § 13 uchwały.
3R	1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolne 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej. 3. Zasady zagospodarowania terenu a) Teren użytkować rolniczo; b) Obowiązuje zakaz zabudowy; c) Obowiązują ustalenia zawarte w § 13 uchwały.
3aZ+OCH	1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej. 3. Zasady zagospodarowania terenu a) Teren elementarny stanowi strefę ochronną dla widoczności światła. b) Teren zagospodarować zielenią niską. c) Obowiązuje zakaz zabudowy. d) Obowiązują ustalenia zawarte w § 13 uchwały.
4Z+OCH	1. Przeznaczenie podstawowe: teren zieleni – rezerwa terenu pod światła pierwszej kategorii. 2. Zasady zagospodarowania terenu: a) Teren zagospodarować zielenią niską. b) Teren elementarny stanowi strefę ochronną dla widoczności światła; w tej części terenu obowiązuje zakaz zabudowy oraz lokalizacji wszelkich obiektów mogących zasłaniać widoczność światła nawigacyjnych podejścia. c) Istniejące elementy zagospodarowania terenu mogące zasłaniać światła podejścia w tym drzewa i krzewy muszą być usunięte. d) Obowiązują ustalenia zawarte w § 13 uchwały.
6R, 12R	1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolne. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej. 3. Zasady zagospodarowania terenu: a) Zachowuje się obecny sposób użytkowania terenu. b) Obowiązuje zakaz zabudowy. c) Obowiązują ustalenia zawarte w § 13 uchwały.
7ZN, 8ZN, 11ZN	1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń chroniona. 2. Zasady zagospodarowania terenu: a) Są to tereny bagienne, podmokłe, stanowiące dolinę rzeki Młynówki do zachowania w

	stanie naturalnym. b) Obowiązuje zakaz zabudowy. c) Istniejące drogi gospodarcze nie mogą przecinać terenu strefy 1KA-f. Docelowy przebieg tych dróg musi być zmieniony. d) Obowiązują ustalenia zawarte w § 13 uchwały.
9WS, 10WS	1. Przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe – rzeka Młynówka. 2. Zasady zagospodarowania terenu: chronić przed spływem zanieczyszczeń.
13ZL, 14ZL, 15ZL,	1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń leśna. 2. Zasady zagospodarowania terenu: a) Gospodarkę leśną prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem, że istnieje konieczność usunięcia przeszkód zadrzewienia przewyższających płaszczyzny ograniczeń wysokości zabudowy i obiektów naturalnych. b) Obowiązują ustalenia zawarte w § 13 uchwały.
16Z+OCH	1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni. 2. Zasady zagospodarowania terenu: a) Teren zagospodarować zielenią niską. b) Teren elementarny stanowi strefę ochronną dla systemów nawigacyjnych, oznaczoną na rysunku planu. c) Obowiązuje zakaz zabudowy. d) Obszary zalesione należy wylesić. e) Obowiązują ustalenia zawarte w § 13 uchwały.
17ZN, 18ZN, 21ZN, 22ZN	1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń chroniona. 2. Zasady zagospodarowania terenu: a) Są to tereny bagienne, podmokłe, stanowiące dolinę rzeki Jemiołówki, do zachowania w stanie naturalnym. b) Obowiązuje zakaz zabudowy. c) Obowiązują ustalenia zawarte w § 13 uchwały.
19WS, 29WS, 30WS	1. Przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe – rzeka Jemiołówka. 2. Zasady zagospodarowania terenu: chronić przed spływem zanieczyszczeń.
20ZN	1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń chroniona. 2. Zasady zagospodarowania terenu a) Są to tereny bagienne, podmokłe, stanowiące dolinę rzeki Jemiołówki z zielenią niską i krzewiastą (w tym ze stanowiskiem sierpowca błyszczącego) do zachowania w stanie naturalnym. b) W obrębie terenu elementarnego wyznacza się strefę ochronną dla systemów nawigacyjnych, oznaczoną na rysunku planu. W strefie tej tereny zadrzewione należy przekształcić w zieleń niską lub krzewiastą.

	c) Obowiązuje zakaz zabudowy. d) Obowiązują ustalenia zawarte w § 13 uchwały.
23Z+OCH, 24Z+OCH	1. Przeznaczenie podstawowe: teren zieleni. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej. 3. Zasady zagospodarowania terenu: a) Teren zagospodarować zielenią niską. b) W obrębie terenu elementarnego wyznacza się strefę ochronną dla systemów nawigacyjnych, oznaczoną na rysunku planu. c) Obszary zalesione należy wylesić. d) Obowiązuje zakaz zabudowy. e) Obowiązują ustalenia zawarte w § 13 uchwały.
25ZL, 26ZL, 27ZL, 28ZL, 31ZL	1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń leśna. 2. Zasady zagospodarowania terenu; a) Gospodarkę leśną prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem, że istnieje konieczność usunięcia przeszkód zadrzewienia przewyższających płaszczyzny ograniczeń wysokości zabudowy i obiektów naturalnych. b) Obowiązują ustalenia zawarte w § 13 uchwały.
32ZN, 33ZN	1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń chroniona. 2. Zasady zagospodarowania terenu: a) Są to tereny bagienne, podmokłe, stanowiące dolinę rzeki Jemiołówki, do zachowania w stanie naturalnym. b) Obowiązuje zakaz zabudowy. c) Obowiązują ustalenia zawarte w § 13 uchwały.
34R	1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolne 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej. 3. Zasady zagospodarowania terenu: a) Zachowuje się obecny sposób użytkowania terenu. b) Obowiązuje zakaz zabudowy. c) Obowiązują ustalenia zawarte w § 13 uchwały.
35Ti	1. Przeznaczenie podstawowe: Infrastruktura techniczna – istniejąca oczyszczalnia ścieków. 2. Zasady zagospodarowania terenu a) Adaptuje się istniejącą oczyszczalnię ścieków z możliwością jej przebudowy i rozbudowy. b) Obowiązują ustalenia zawarte w § 13 uchwały.

36U, 37U, 38U, 39U, 40U	1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi o charakterze transportowym związane z lotniskiem. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: parkingi na potrzeby lotniska, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. 3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) Maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej. b) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 20 % powierzchni działki budowlanej. c) Wysokość zabudowy max. trzy kondygnacje nadziemne nie wyżej niż 205 m n.p.m. d) Formy dachu nie ustala się. e) Obowiązują ustalenia zawarte w § 13 uchwały. 4. Granicę strefy, w której przekroczone są normy hałasu od drogi krajowej, oznaczoną na rysunku planu, ustalono w odległości 170 m od osi projektowanej drogi krajowej na podstawie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. 5. Tereny elementarne położone są w całości lub w części w strefie, gdzie przekroczone są normy hałasu. Należy stosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne w budynkach.
41U, 42U, 43U, 44U	1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi o charakterze transportowym związane z lotniskiem. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. 3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) Maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej. b) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 20 % powierzchni działki budowlanej. c) Wysokość zabudowy max. trzy kondygnacje nadziemne nie wyżej niż 205 m n.p.m. d) Formy dachu nie ustala się. e) Obowiązują ustalenia zawarte w § 13 uchwały.
45R, 46R, 47R, 48R, 49R, 50R, 51R	1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolne. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej. 3. Zasady zagospodarowania terenu a) Zachowuje się obecny sposób użytkowania terenu. b) Obowiązuje zakaz zabudowy. c) Obowiązują ustalenia zawarte w § 13 uchwały.
52RM, 53RM	1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej. 3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) Adaptuje się istniejącą zabudowę i funkcje. Istniejące budynki można przystosować do

	aktualnych potrzeb użytkownika. Przystosowanie to może wiązać się z przebudową, rozbudową, nadbudową, odbudową budynku oraz zmianą sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego, pod warunkiem, że nowa funkcja jest zgodna z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, a sposób kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki zgodny jest z zasadami ustalonymi poniżej. b) Maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej. c) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 50 % powierzchni działki budowlanej. d) Wysokość zabudowy max. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 13 pkt 1 i 2 uchwały. e) Dachy strome dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia połaci $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ i pokryciu dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w odcieniach czerwieni. f) Obowiązują ustalenia zawarte w § 13 uchwały. 4. Tereny elementarne położone są w strefie, gdzie przekroczone są normy hałasu od drogi krajowej nr 7. Należy stosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne w budynkach.
54U	1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa 2. przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej. 3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu a) Adaptuje się istniejącą zabudowę i funkcje. Istniejące budynki można przystosować do aktualnych potrzeb użytkownika. Przystosowanie to może wiązać się z przebudową, rozbudową, nadbudową, odbudową budynku oraz zmianą sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego, pod warunkiem, że nowa funkcja jest zgodna z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, a sposób kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki zgodny jest z zasadami ustalonymi poniżej. b) Maksymalna powierzchnia zabudowy 50 % działki budowlanej. c) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 30 % powierzchni działki budowlanej. d) Wysokość zabudowy max. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 13 pkt 1 i 2 uchwały. e) Dachy strome, dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia połaci $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ i pokryciu dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w odcieniach czerwieni. f) Obowiązują ustalenia zawarte w § 13 uchwały. 5. Teren elementarny położony jest w strefie, gdzie przekroczone są normy hałasu od drogi krajowej nr 7. Należy stosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne w budynkach.
1KDS, 2KDS, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDL, 12KDD, 13KDD, 14KDD	1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej. 3. Parametry i klasyfikacja wg § 11 pkt i.
3KDL	1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej.

	3. Parametry i klasyfikacja wg § 11 pkt h. 4. Dopuszczalność zmiany przebiegu drogi na odcinku wyznaczonym linią przerywaną wg. § 3 ust. 4 uchwały. Docelowy przebieg drogi musi uwzględniać jak najmniejszą ingerencję w dolinę Jemiołówki, w szczególności nie mogą ulec zmianie stosunki wodne.
15KDW,16KDW, 17KDW	1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej. 3. Parametry wg § 11 pkt h.

ROZDZIAŁ IV Przepisy końcowe

§ 15. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona w wysokości 30%.

§ 16. W granicach planu inwestycjami celu publicznego w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami są sieci uzbrojenia technicznego, drogi publiczne, port lotniczy, zakładanie oraz utrzymywanie lotniczych urządzeń naziemnych.

§ 17. W granicach planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy nie przewiduje się.

§ 18. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Olsztynka.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jerzy Głowacz