

Uchwała Nr XXVI-305/2013
Rady Miejskiej w Olsztynku
z dnia 10 października 2013 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 i 645), art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951 i 1445 oraz z 2013 r. poz. 21 i 405) oraz uchwały Nr XIII -134/2012 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 1 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek, Rada Miejska w Olsztynku uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek, zwanego w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak w załączniku Nr 1 niniejszej uchwały.

2. Uchwalany plan składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego:
 - 1) **tekstu planu**, stanowiącego treść niniejszej uchwały,
 - 2) **rysunku planu** w skali 1:1000, będącego załącznikiem graficznym Nr 1, stanowiącego integralną część niniejszej uchwały,
 - 3) **stwierdzenia, że ustalenia niniejszego planu nie naruszają zapisów Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Olsztynek**, stanowiącego załącznik Nr 2 niniejszej uchwały,
 - 4) **rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu**, stanowiących załącznik Nr 3 niniejszej uchwały,
 - 5) **rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy**, stanowiące załącznik Nr 4 niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Przedmiot i granice planu określa uchwała nr XIII-134/2012 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 1 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenu oraz sposobu jego zagospodarowania.

2. Rysunek planu, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:
 - 1) granic obszaru objętego planem,
 - 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu,
 - 3) symboli identyfikujących poszczególne przeznaczenia terenów,
 - 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - 5) obowiązujących linii zabudowy.
3. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały:
 - 1) **usługi nieuciążliwe** - rozumie się przez to usługi nie wykazujące uciążliwości dla środowiska, a zwłaszcza nie pogarszające w żaden sposób warunków użytkowania terenów sąsiednich, poza terenami do których inwestor posiada tytuł prawny. Usługi nie wymagające przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, określonego w przepisach odrębnych.
 - 2) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczona na załączniku graficznym obrazująca miejsce lokalizacji jednej z elewacji budynków mieszkalnych. W budynkach nie dopuszcza się przekroczenia obowiązującej linii zabudowy przez takie elementy jak gzymsy, balkony, wykusze, okapy, daszki nad wejściami do budynków, schody zewnętrzne.
 - 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych z wyłączeniem linii przesyłowych i sieci uzbrojenia terenu oraz miejsc parkingowych, dojeżdż i dojazdów na terenie 1MNU, 2MNU, 1U. Zakaz wznoszenia obiektów budowlanych nie dotyczy chodników, ciągów pieszych, pieszo-rowerowych na terenie 1ZP oraz budynków mieszkalnych na terenie 1MNU.
 - 4) **wysokość zabudowy** – w stosunku do budynku określana na podstawie przepisów dotyczących wysokości budynku zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub najwyższej krawędzi obiektu budowlanego. W przypadku lokalizacji innego niż budynek obiektu budowlanego na nierównym terenie, poziom gruntu należy wyznaczać jako średnią z wartości warstwic terenu w obrębie posadowienia obiektu.
 - 5) **wskaźnik intensywności zabudowy** - stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej.

- 6) **wskaźnik powierzchni zabudowy** - wielkość powierzchni zabudowy wszystkich obiektów w stosunku do powierzchni działki budowlanej.
- 7) **powierzchnia całkowita zabudowy** - suma powierzchni wszystkich kondygnacji, w tym piwnicy po obrysie zewnętrznym ścian wraz ze wszystkimi obiektami takimi jak: tarasy, balkony, zjazdy do garażu, schody zewnętrzne, podcienie.

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne dotyczące terenu objętego planem

§ 3. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

MNU	- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
U	- tereny zabudowy usługowej
KDW	- tereny drogi wewnętrznej
ZP	- tereny zieleni urządzonej
ZI	- tereny zieleni izolacyjnej

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:
 - 1) linii zabudowy, wysokości zabudowy oraz sposobu kształtowania dachów,
 - 2) przeznaczenia terenu,
 - 3) sposobu zagospodarowania i wykorzystywania terenu przeznaczonego na komunikację.
2. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych w rozumieniu przepisów Prawa Budowlanego, za wyjątkiem zaplecza budów. Zakaz nie dotyczy obiektów towarzyszących związanych z funkcjonowaniem boiska których lokalizację dopuszcza się na terenie 1ZP.

§ 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej.

1. Na obszarze opracowania planu znajduje się zabytek wpisany do rejestru zabytków:
 - Dom, nr wpisu do rejestru A-965, ul. Mrongowiusza 26, data wpisu 12.06.1968 r.
2. Prace prowadzone w zabytku wpisanym do rejestru i w jego otoczeniu oraz w obszarach wpisanych do rejestru zabytków, należy przeprowadzić zgodnie z przepisami ochrony zabytków oraz według przepisów prawa budowlanego.
3. Zagospodarowanie na cele użytkowe zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru wymaga posiadania przez jego właściciela lub posiadacza:¹

1) dokumentacji konserwatorskiej określającej stan zachowania zabytku nieruchomego i możliwości jego adaptacji z uwzględnieniem historycznej funkcji i wartości tego zabytku,

2) programu prac konserwatorskich przy zabytku nieruchomym,

3) programu zagospodarowania zabytku nieruchomego wraz z otoczeniem oraz dalszego korzystania z tego zabytku, z uwzględnieniem wyeksponowania jego wartości.

4. Dla w/w zabytku ustala się następujące warunki:²

1) istnieje zakaz dokonywania zmian w budynku historycznym, mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowej tj. wyburzenia, nadbudowy, rozbudowy, przebudowy, zmian kształtu dachu, zmian rodzaju pokrycia dachowego oraz termomodernizacji zewnętrznej przez wprowadzenie współczesnych materiałów budowlanych.

2) obowiązuje pełna ochrona obiektu historycznego, ochronie podlega kształt i rodzaj pokrycia dachu, artykulacja i sposób opracowania elewacji, w tym rodzaj i forma stolarki otworowej, gabaryty i forma budynku oraz historyczny materiał budowlany.

^{1,2}Przepis uchylony
rozstrzygnięciem
nadzorcze nr
PN.4131.491.2013
Wojewody
Warmińsko –
Mazurskiego z dnia
11.12.2013 r. (DZ.
URZ. WOJ. WARM-
MAZ 2013.3444)

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują formy ochrony przyrody zgodnie z ustawą o ochronie przyrody.
2. W zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie środowiska.

3. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu przyjmując odpowiednio do Rozporządzenia Ministra Środowiska, w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku - na terenach:

1) MNU - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

4. Zakazuje się zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującego się na gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodliwością dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami ustawy prawo wodne.

5. Dla terenów przeznaczonych do zainwestowania nową zabudową ustala się:

1) Minimalną powierzchnię biologicznie czynną wyrażoną w procentach, określoną indywidualnie dla poszczególnych działek,

2) Wskaźnik intensywności zabudowy, określony indywidualnie dla poszczególnych działek,

3) Wskaźnik powierzchni zabudowy, określony indywidualnie dla poszczególnych działek.

6. Zgodnie z § 6 ust. 3 pkt. 1 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.

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

1. Infrastruktura drogowa.

1) Teren znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 58.

2. Infrastruktura techniczna.

1) W granicach planu każda z wydzielonych działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową oraz usługową musi mieć zapewnioną możliwość przyłączenia do zewnętrznych sieci technicznego uzbrojenia w zakresie instalacji: elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej.

a) Ustalonymi w planie lokalizacjami w/w sieci i urządzeń są pasy terenu w liniach rozgraniczających dróg.

2) W zakresie zaopatrzenia w wodę

a) Budynki na terenie objętym opracowaniem planu należy zaopatrzyć w wodę z istniejącej oraz projektowanej sieci wodociągowej.

b) Przeciwpowarowe zaopatrzenie budynków w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) W zakresie kanalizacji sanitarnej, wód deszczowych oraz gospodarki odpadami:

a) Obszar opracowania planu położony jest w obszarze wyznaczonej aglomeracji Olsztynek - Rozporządzenie Nr 10 Wojewody Warmińsko - Mazurskiego z dnia 21 marca 2007 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Olsztynek (Dz. U. z 2007 r. Nr 42, poz. 685). Krajowy Program Oczyszczania Ścieków Komunalnych wyznacza datę realizacji systemu kanalizacji zbiorczej ww. aglomeracji.

b) Odprowadzanie ścieków z terenu opracowania planu wyłącznie do istniejącej oraz projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej.

c) Odprowadzenie wód deszczowych – zagospodarować w granicach własnej działki, w przypadku powierzchni szczelnie utwardzonych takich jak drogi, dojścia, dojazdy oraz parkingi, ująć w system kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające.

d) Zagospodarowanie odpadów stałych – gromadzenie i zagospodarowanie odpadów musi być prowadzone w sposób zgodny z gminnym planem gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi, w tym ustawą o odpadach, z uwzględnieniem segregacji odpadów.

4) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) Zaopatrzenie w energię elektryczną należy wykonać z istniejącej oraz projektowanej sieci elektroenergetycznej za pomocą kabli doziemnych prowadzonych w liniach rozgraniczających dróg. *W granicach opracowania planu zezwala się na lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV oraz innych urządzeń związanych z siecią elektroenergetyczną w przypadku gdy lokalizacja tych urządzeń nie naruszy ustaleń planu oraz przepisów odrębnych. Lokalizacja budynków w sąsiedztwie projektowanej i istniejącej sieci elektroenergetycznej zgodnie z*

wymogami obowiązujących norm i przepisów. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę.³ W przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie zgodnie z przepisami odrębnymi.

^{3,4,5} Fragment przepisu uchylony rozstrzygnięciem nadzorcze nr PN.4131.491.2013 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 11.12.2013 r. (DZ. URZ. WOJ. WARM-MAZ 2013.3444)

5) W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

- a) Linie telekomunikacyjne należy wykonać za pomocą kabli ziemnych. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę.⁴ W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, normami. Ustalonymi w planie lokalizacjami w/w sieci i urządzeń są pasy terenu w liniach rozgraniczających dróg.

6) W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) Na obszarze objętym planem występuje sieć gazowa niskiego i średniego ciśnienia. Dopuszcza się budowę sieci gazowej.⁵ Należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych. Dopuszcza się przebudowę kolizyjnych odcinków sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

7) Zaopatrzenie w ciepło:

- a) Zaopatrzenie w ciepło realizować w sposób indywidualny. Zaleca się ogrzewanie w oparciu o paliwa niskoemisyjne np. gaz, olej opałowy, drewno, energię elektryczną. Ustalonymi w planie lokalizacjami projektowanych sieci i urządzeń są pasy terenu w liniach rozgraniczających dróg.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. W granicach opracowania planu zakazuje się lokalizacji kiosków ulicznych oraz wiat przystankowych w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem 1KDW.
2. W granicach opracowania planu zakazuje się lokalizację nośników reklamowych na terenach oznaczonych w planie symbolem 1MNU, 2MNU. Ponadto zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych na budynku mieszkalnym oraz mieszkalno-usługowym.
3. Na terenie oznaczonym w planie symbolem 1U zezwala się na lokalizację nośników reklamowych o powierzchni reklamowej nie większej niż 12 m² oraz wysokości do 6m.

§ 9. Zasady dotyczące lokalizacji inwestycji celu publicznego.

1. Zakazy zabudowy, o których mowa w ustaleniach niniejszego planu, nie obowiązują w stosunku do inwestycji celu publicznego w przypadku, gdy lokalizacja tych inwestycji jest zgodna z przepisami odrębnymi.

§ 10. Ustalenia 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.

1. Na terenie objętym planem nie występują obszary zagrożone powodzią.
2. Na terenie objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz obszary zdegradowane wymagające przekształceń.

ROZDZIAŁ II

§ 11. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania.

1. Na terenie objętym planem nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń.
2. Zezwala się wydzielanie działek na terenach MNU, U, ZP, ZI przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w ramach innego przeznaczenia podstawowego określonego dla danego terenu. Zezwala się na wydzielanie innej szerokości frontu i powierzchni dla w/w działek niż określone w zasadach podziału nieruchomości w odniesieniu do poszczególnych terenów.⁶

3. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MNU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

- 1) Adaptowana zabudowa istniejąca w tym budynek zabytkowy znajdujący się w rejestrze zabytków.
- 2) Prace prowadzone w zabytku wpisanym do rejestru i w jego otoczeniu należy wykonać zgodnie z § 5 niniejszej uchwały.

⁶ Fragment przepisu uchylony rozstrzygnięciem nadzorcze nr PN.4131.491.2013 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 11.12.2013 r. (DZ. URZ. WOJ. WARM-MAZ 2013.3444)

- 3) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna 45% powierzchni działki.
- 4) Wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 0,67 powierzchni działki.
- 5) Wskaźnik intensywności zabudowy minimalnie 0,17 powierzchni działki.
- 6) Wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,3 powierzchni działki.
- 7) Wskaźnik powierzchni zabudowy minimalnie 0,087 powierzchni działki.
- 8) Obowiązująca linia zabudowy wyznaczona dla budynku mieszkalnego jak na rysunku planu, tj.: istniejąca pierzeja drogi krajowej nr 58.
- 9) Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona dla budynków gospodarczych, zgodnie z rysunkiem planu.
- 10) Dla budynku mieszkalnego, wysokość zabudowy dwie kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), maksymalna wysokość budynku 9 m.
- 11) Dopuszcza się podpiwniczenie budynków.
- 12) Dach budynku mieszkalnego kształtować jako mansardowy. Dach kryty dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni.
- 13) Kalenice kształtować równolegle do obowiązującej linii zabudowy.
- 14) Dopuszcza się posadowienie budynków gospodarczych o architekturze nawiązującej do istniejącej zabudowy.
- 15) Dla budynków gospodarczych, wysokość zabudowy jedna kondygnacja nadziemna.
- 16) Dachy budynków gospodarczych kształtować jako dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 35°-45°. Dachy kryte dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni. Kalenice kształtować równolegle lub prostopadłe do nieprzekraczalnej linii zabudowy. W elewacjach budynków gospodarczych stosować materiały naturalne, tradycyjne, cegła, kamień, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych.
- 17) Obsługa komunikacyjna terenu 1MNU poprzez istniejący wjazd bramowy z drogi krajowej nr 58.
- 18) Miejsca parkingowe lokalizować w granicach własnej działki w liczbie min. 1 stanowisko w stosunku do budynku mieszkalnego znajdującego się na danej działce.
- 19) Istniejący podział adaptowany.
- 20) Minimalna powierzchnia nowoprojektowanej działki 1000 m².
- 21) Minimalna szerokość frontu nowoprojektowanej działki 24 m.

4. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2MNU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

- 1) Na wyznaczonym terenie zezwala się na lokalizację budynku mieszkalno - usługowego, usług nieuciążliwych.
- 2) Budynek mieszkalno - usługowy formą architektoniczną musi nawiązywać do budynku mieszkalnego wpisanego do rejestru zabytków znajdującego się na terenie oznaczonym w planie symbolem 1MNU.
- 3) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna 45% powierzchni działki.
- 4) Wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 0,79 powierzchni działki.
- 5) Wskaźnik intensywności zabudowy minimalnie 0,44 powierzchni działki.
- 6) Wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,27 powierzchni działki.
- 7) Wskaźnik powierzchni zabudowy minimalnie 0,22 powierzchni działki.
- 8) Obowiązująca linia zabudowy jak na rysunku planu, tj.: istniejąca pierzeja drogi krajowej nr 58 oraz drogi gminnej.
- 9) Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona zgodnie z rysunkiem planu, tj.: 4m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 1KDW.

- 10) Wysokość zabudowy dwie kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), maksymalna wysokość budynku mieszkalno - usługowego 9 m.
- 11) Dopuszcza się podpiwniczenie budynku.
- 12) Dach budynku mieszkalno - usługowego kształtować jako dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 35°-45°. Dach kryty dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni.
- 13) Kalenice kształtować równolegle do obowiązującej linii zabudowy.
- 14) W elewacjach stosować materiały naturalne, tradycyjne, cegła, kamień, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych.
- 15) W kolorystyce elewacji należy stosować barwy pastelowe.
- 16) Obsługa komunikacyjna terenu 2MNU poprzez drogę wewnętrzną 1KDW.
- 17) Miejsca parkingowe lokalizować w granicach własnej działki w liczbie min. 2 stanowisk w stosunku do budynku mieszkalno-usługowego znajdującego się na danej działce.
- 18) Istniejący podział adaptowany.
- 19) Minimalna powierzchnia nowoprojektowanej działki 400 m².
- 20) Minimalna szerokość frontu nowoprojektowanej działki 20 m.

5. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1U – tereny zabudowy usługowej.

- 1) Na wyznaczonym terenie zezwala się na lokalizację budynków usług nieuciążliwych oraz budynków handlowych poniżej 2000 m² powierzchni sprzedaży.
- 2) Powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni działki.
- 3) Wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie 1,2 powierzchni działki.
- 4) Wskaźnik intensywności zabudowy minimalnie 0,028 powierzchni działki.
- 5) Wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,4 powierzchni działki.
- 6) Wskaźnik powierzchni zabudowy minimalnie 0,014 powierzchni działki.
- 7) Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, tj.: 4 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 1KDW.
- 8) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych. Maksymalna wysokość budynków usługowych oraz handlowych do 12 m.
- 9) Dopuszcza się podpiwniczenie budynków usługowych oraz handlowych.
- 10) Dachy budynków usługowych oraz handlowych kształtować jako dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 15°-45°. Dachy kryte dachówką ceramiczną, blachodachówką. Materiały użyte do pokryć dachowych w odcieniach czerwieni.
- 11) Dopuszcza się dachy płaskie kryte papą, materiałami bitumicznymi, membraną. Materiały użyte do pokryć dachów płaskich w odcieniach czerni.
- 12) Kalenice kształtować równolegle lub prostopadle do drogi wewnętrznej 1KDW. Dla budynków z dachami płaskimi elewacja frontowa budynków równolegle lub prostopadle do frontu działki.
- 13) W elewacjach stosować materiały naturalne, tradycyjne, cegła, kamień, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. Zezwala się na stosowanie obudowy panelowej oraz elewacji szklanej.
- 14) W kolorystyce elewacji stosować barwy pastelowe z wyłączeniem kolorystyki ustalonej w przepisach szczególnych dla obiektów i urządzeń technologicznych oraz kolorów zastrzeżonych jako identyfikacja firm.
- 15) Obsługa komunikacyjna terenu 1U z drogi wewnętrznej 1KDW.
- 16) Ustala się obowiązek zapewnienia właściwej ilości miejsc parkingowych w ilości min. 5 miejsc na każde rozpoczęte 300 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub handlowego.
- 17) Istniejący podział adaptowany.

- 18) Minimalna powierzchnia nowoprojektowanej działki 2000 m².
- 19) Minimalna szerokość frontu nowoprojektowanej działki 30 m.
- 20) Zasady podziału na działki określa się prostopadle lub równolegle do drogi wewnętrznej 1KDW z zachowaniem minimalnych wartości dotyczących powierzchni oraz szerokości frontu działek.

6. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDW – tereny drogi wewnętrznej.

- 1) Projektowana droga wewnętrzna o nawierzchni utwardzonej, jednojezdniowa.
- 2) Droga z jezdnią o nawierzchni: bitumicznej, betonowej, kostkowej, klinkierowej lub brukowej.
- 3) Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 8 m.
- 4) W liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację chodnika.
- 5) W liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.
- 6) Zgodnie z rysunkiem planu droga 1KDW obsługuje tereny 2MNU, 1U oraz 1ZI.

7. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP – tereny zieleni urządzonej.

- 1) Na wyznaczonym terenie 1ZP dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, chodników, ciągów pieszych, pieszo-rowerowych oraz boisk.
- 2) Dopuszcza się lokalizację budynków towarzyszących (np. szatnie, sanitariaty) związanych z funkcjonowaniem boiska.
- 3) Dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych towarzyszących (np. szatnie, sanitariaty) związanych z funkcjonowaniem boiska zgodnie z § 4 ust.2 niniejszej uchwały.
- 4) Powierzchnia biologicznie czynna minimum 70% powierzchni działki.
- 5) Wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,15 powierzchni działki.
- 6) Wskaźnik powierzchni zabudowy minimalnie 0,01 powierzchni działki.
- 7) Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
- 8) Dla budynków towarzyszących boisku i obiektów tymczasowych towarzyszących boisku wysokość zabudowy jedna kondygnacja nadziemna. Maksymalna wysokość budynków oraz obiektów tymczasowych do 4 m.
- 9) Zakazuje się podpiwniczenia budynków.
- 10) Obsługa komunikacyjna terenu 1ZP z ul. Kolejowej znajdującej się od strony południowej, poza obszarem opracowania planu.
- 11) Istniejący podział adaptowany.

8. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZI – tereny zieleni izolacyjnej.

- 1) Na wyznaczonym terenie 1ZI należy lokalizować nasadzenia zieleni niskiej oraz wysokiej.
- 2) Wyznaczony teren 1ZI stanowi barierę ochronną budynków znajdujących się poza obszarem opracowania planu na terenach położonych wzdłuż terenu 1ZI.
- 3) Na wyznaczonym terenie 1ZI zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej stanowiących inwestycje celu publicznego, o których mowa w przepisach Ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku gdy te inwestycje są zgodne z zapisami planu i przepisami odrębnym.
- 4) Obsługa komunikacyjna terenów 1ZI z drogi wewnętrznej 1KDW.
- 5) Teren 1ZI wyznaczyć zgodnie z załącznikiem graficznym.

§ 12. Zadania dla realizacji celów publicznych.

1. Na terenie objętym planem przewiduje się inwestycje celu publicznego z zakresu:

- 1) utrzymania terenów zieleni urządzonej.

Program realizacji inwestycji zostanie określony w programach gminnych stosownie do możliwości finansowych gminy.

§ 13. Stawki dla naliczenia opłat planistycznych.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się poniższe wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu:

Oznaczenie przeznaczenia terenu	Wysokość procentowa stawki
MNU	30%
U	30%
KDW	30%
ZP	0,1%
ZI	0,1%

§ 14. Postanowienia końcowe

1. Traci moc uchwała Nr XXXV-325/2006 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 29 czerwca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek w granicach administracyjnych (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko – Mazurskiego Nr 119, poz. 1914) w zakresie objętym granicami niniejszego opracowania.
2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Olsztynek.
3. Uchwała z załącznikami podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.
4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko- Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jerzy Głowacz