

Uchwała
Rady Miejskiej w Olecku
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Olecku w obrębie ewidencyjnym Olecko 1 - etap 1

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zmianami) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko uchwalonego Uchwałą Nr ORN.0007.94.2015 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 29 grudnia 2015 z późn. zmianami, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Olecku w obrębie ewidencyjnym Olecko 1, zwany dalej „planem”.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Granice planu zostały określone na podstawie uchwały Nr ORN.0007.68.2016 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 30 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Olecku w obrębie ewidencyjnym Olecko 1 oraz uchwały Nr ORN.0007.15.2019 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 1 marca 2018 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Olecku w obrębie ewidencyjnym Olecko 1.

2. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000,
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olecku o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

3. Rysunek obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granicy planu,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 4) pasa funkcjonalnego linii elektroenergetycznej 110kV,
- 5) przeznaczenie terenów określone numerem i symbolem.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 3, mają charakter informacyjny.

5. Plan nie ustala:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na brak przestrzeni publicznych,
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak obiektów objętych ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

6. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ściany budynku od linii rozgraniczającej, z pominięciem loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 2,0 m oraz elementów wejść do budynków (schody, podesty, pochylnie dla niepełnosprawnych),
- 3) pasie funkcjonalnym – należy przez to rozumieć obszar o szerokości 20 m, po 10 m w obie strony od osi linii elektroenergetycznej WN 110 kV, w którym występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu związane z położeniem linii elektroenergetycznej wynikające z przepisów odrębnych,
- 4) przeznaczeniu podstawowemu – oznacza takie przeznaczenie funkcjonalne, które jest przeważające na danym terenie, zarówno w zakresie powierzchni zabudowy jak i kubatury,
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową i którego powierzchnia całkowita nie przekracza 40% powierzchni całkowitej budynku lub terenu,
- 6) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§ 3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami - **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5**,
- 2) teren zabudowy mieszkaniowo usługowej z zielenią urządzoną oznaczony symbolem - **MU/ZP1**,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oznaczone symbolami - **MWU1, MWU2**,
- 4) teren zabudowy usługowej z zielenią urządzoną oznaczony symbolem - **U/ZP1**,
- 5) teren zabudowy letniskowej oznaczony symbolem - **ML1**,
- 6) tereny lasów oznaczone symbolami - **ZL1, ZL2**,
- 7) tereny zieleni naturalnej oznaczony symbolem - **ZN1, ZN2, ZN3, ZN4**,
- 8) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolami - **WS1**,
- 9) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolami - **KDL1, KDL2, KDL3, KDL4, KDL5**,
- 10) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami - **KDW1, KDW2**,
- 11) teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczony symbolem - **KPJ1**.

§ 4. 1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się poprzez lokalizację nieprzekraczalnych linii zabudowy, ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zasad cech geometrycznych podziału terenu na działki budowlane.

2. W granicach planu ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych do 20 m, z wyłączeniem obiektów związanych z siecią elektroenergetyczną wysokiego napięcia oraz z zastrzeżeniem maksymalnych wysokości budynków określonych w ustaleniach szczegółowych.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu.

1. Odpowiednio do obowiązujących rozporządzeń wykonawczych do ustawy prawo ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu ustala się dopuszczalne poziomy hałasu:

- 1) jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną dla terenów oznaczonych symbolami **MN**,
- 2) jak na cele mieszkaniowo-usługowe dla terenów oznaczonych symbolem **MU/ZP, MWU**,
- 3) jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych dla terenu oznaczonego symbolem **ML**.

2. Obszar w granicach planu nie jest objęty prawnymi formami ochrony przyrody w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody.

3. Działalność usługowa nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na pobyt ludzi.

4. Zagospodarowanie działek budowlanych należy realizować przy uwzględnieniu ukształtowania terenu.

5. W granicach planu zakazuje się lokalizowania inwestycji mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

6. Na obszarze objętym planem mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu od drogi krajowej. W celu zapewnienia normatywnych warunków akustycznych, przy realizacji nowej zabudowy z przeznaczeniem na pobyt stały ludzi w strefie oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa drogi krajowej nr 65, należy w ramach tej inwestycji zastosować rozwiązania techniczne chroniące przed ponadnormatywnym hałasem drogowym, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa budowlanego.

§ 6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz wydzielania nowych działek budowlanych:

- 1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem **MN5** - 1200 m²,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: **MN3** - 1400 m²,
 - c) na terenach oznaczonych symbolami: **MN1, MN2, MN4** - 2000 m²,
 - d) na terenie oznaczonym symbolem **MU/ZP1** - 2000 m²,
 - e) na terenach oznaczonych symbolami **MWU1, MWU2** - 1500 m²,
 - f) na terenie oznaczonym symbolem **U/ZP1** - 2000 m²,
 - g) na terenie oznaczonym symbolem **ML1** - 800 m², przy czym dopuszcza się włączenie do powierzchni działki budowlanej przyległych terenów oznaczonych symbolem ZN,
- 3) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem **MN5** - 25 m,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: **MN3** - 30 m,

- c) na terenach oznaczonych symbolami: **MN1, MN2, MN4** - 35 m,
 - d) na terenie oznaczonym symbolem **MU/ZP1** - 30 m,
 - e) na terenach oznaczonych symbolami **MWU1, MWU2** - 30 m,
 - f) na terenie oznaczonym symbolem **U/ZP1** - 35 m,
 - g) na terenie oznaczonym symbolem **ML1** - 15 m,
- 4) położenie granic działki dla terenów w stosunku do pasa drogowego w przedziale $65^{\circ} \div 115^{\circ}$,
 - 5) dopuszcza się wydzielanie działek o innych parametrach niż określone w pkt.: 2), 3), 4):
 - a) pod lokalizację dróg wewnętrznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) w przypadku regulacji granic pomiędzy sąsiednimi działkami,
 - c) w przypadku wydzielenia działki na polepszenie warunków działki sąsiedniej,
 - d) w przypadku działek pod budynki garażowe na terenie **MWU1 i MWU2**.

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

1. W granicach planu:

- 1) nie występują tereny górnicze,
- 2) nie występują zewidencjonowane tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
- 3) nie występują tereny szczególnego zagrożenia powodzią,
- 4) nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym lub w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

2. W trakcie opracowania planu w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych oraz nie wykonano audytu krajobrazowego.

§ 8. Ustalenia w zakresie zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo jezdnych. Dopuszcza się realizację w/w sieci i urządzeń w granicach działek budowlanych i terenów zieleni o ile nie zakłóci to przeznaczenia tych terenów.

2. Ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej lub z ujęć własnych.

3. Ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

4. Wody opadowe należy odprowadzać na teren nieutwardzony w granicach własnych nieruchomości, alternatywnie zezwala się na inne rozwiązania zgodne z warunkami określonymi przepisami prawa wodnego i budowlanego.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się dostawę energii elektrycznej z istniejących oraz nowo projektowanych stacji transformatorowych.

6. Dopuszcza się zmianę przebiegu oraz przebudowy istniejących linii elektroenergetycznych o ile nie zostanie zakłócone przeznaczenie terenu.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą z miejskiej sieci ciepłowniczej,
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych niskoemisyjnych urządzeń grzewczych,
- 3) dopuszcza się wykorzystanie energii cieplnej powstałej w produkcyjnych procesach technologicznych oraz ze źródeł energii odnawialnej o mocy do 100kV, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych.

8. W granicach planu dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej.

9. Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

10. Gospodarkę odpadami, w tym odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji.

1. Drogi i ciągi komunikacyjne.

Oznaczenie terenu	Funkcja komunikacyjna	Klasa techniczna	Szerokość pasa drogowego
KDL1, KDL2, KDL3	droga publiczna (fragment drogi znajduje się poza granicami planu)	lokalna	zgodnie z rysunkiem planu
KDL4	droga publiczna	lokalna	22 m-23 m (zgodnie z rysunkiem planu)
KDL5	droga publiczna	lokalna	17m (zgodnie z rysunkiem planu)
KDW1	droga wewnętrzna	-	10 m
KDW2	droga wewnętrzna	-	18 m-24 m
KPJ1	ciąg pieszo-jezdny	-	6 m

2. W zakresie sposobu realizacji miejsc parkingowych:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: **MN** - ustala się minimum dwa miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami **MU/ZP** i **MWU** - ustala się minimum dwa miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny oraz minimum 3 miejsca parkingowe na każde 100m² powierzchni użytkowej związanych z funkcją usługową,
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem **ML** - ustala się minimum jedno miejsce postojowe na każdą działkę budowlaną.

3. Dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych na sąsiednich działkach budowlanych, dla terenów oznaczonych symbolami **MWU** i **U/ZP**.

4. Ustala się minimum 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 miejsc parkingowych, przy czym dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na sąsiednich terenach: dróg publicznych oznaczonych symbolami: **KDL1, KDL2, KDL3, KDL4** oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: **KDW1** i **KDW2**.

§ 10. Ustalenia dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Ustala się pasy funkcjonalne od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV.

2. W ww. pasach ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) lokalizację obiektów budowlanych innych niż ww., zgodnie z ustaleniami niniejszego planu oraz przepisami odrębnymi,
- 3) zakaz tworzenia hałd, nasypów,
- 4) zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej,
- 5) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, nie związanych z linią, wyższych niż 5 m,
- 6) lokalizowanie skrzyżowań linii elektroenergetycznych z infrastrukturą techniczną, w tym z drogami, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) możliwość wycinki oraz usunięcia zadrzewień i zakrzewień w zakresie pozwalającym na realizację oraz właściwe utrzymanie inwestycji polegającej na przebudowie i eksploatacji linii elektroenergetycznej 110 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 12. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN1, MN4**.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – wolnostojąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) uzupełniające – zabudowa gospodarczo-garażowa.

2. Na wyznaczonym terenie dopuszcza się:

- 1) budowę wiat i wiat grillowych,
- 2) lokalizację obiektów małej architektury,
- 3) lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dojść oraz dojazdów do budynków,
- 4) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 5) lokalizację zieleni urządzonej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu inwestycji:

- 1) na jednej działce budowlanej dopuszcza się budowę jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego budynku gospodarczego lub garażowego,
- 2) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego lub garażowego nie może przekraczać 80% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- 3) ustala się wskaźnik maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy - 30%,
- 4) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 40%,
- 5) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,9,
- 6) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do dwóch kondygnacji nadziemnych z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym, od 6 do 9m,
- 2) wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6m,
- 3) przekrycia dachami dwu - lub wielospadowymi (z wyłączeniem dachów namiotowych) o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 30° - 45° krytych dachówką ceramiczną, betonową lub blachodachówką w odcieniach czerwieni,
- 4) nakazuje się zastosowanie jednorodnego materiału pokrycia dachów budynków znajdujących się w granicach działki budowlanej.

§ 13. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN2, MN3, MN5.

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) podstawowe – wolnostojąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) uzupełniające – zabudowa gospodarczo-garażowa.

2. Na wyznaczonym terenie dopuszcza się:

- 1) budowę wiat i wiat grillowych,
- 2) lokalizację obiektów małej architektury,
- 3) lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dojeżdż oraz dojazdów do budynków,
- 4) na lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 5) lokalizację zieleni urządzonej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu inwestycji:

- 1) na jednej działce budowlanej dopuszcza się budowę jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego budynku gospodarczego lub garażowego,
- 2) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego lub garażowego nie może przekraczać 80% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- 3) ustala się wskaźnik maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy - 20%,
- 4) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 50%,
- 5) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,6,
- 6) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do dwóch kondygnacji nadziemnych z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym, od 6 do 9 m,
- 2) wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6 m,
- 3) przekrycia dachami dwu - lub wielospadowymi (z wyłączeniem dachów namiotowych) o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 30° - 45° krytych dachówką ceramiczną, betonową lub blachodachówką w odcieniach czerwieni,
- 4) nakazuje się zastosowanie jednorodnego materiału i kolorystyki pokrycia dachów budynków znajdujących się w granicach działki budowlanej.

§ 14. Ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej z zielenią urządzoną oznaczonego na rysunku planu symbolem: MU/ZP1.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa oraz zieleń urządzonej,
- 2) uzupełniające – zabudowa gospodarczo-garażowa, rekreacji indywidualnej.

2. Na wyznaczonym terenie dopuszcza się:

- 1) budowę wiat i wiat grillowych,
- 2) lokalizację obiektów małej architektury,

- 3) lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dojeżdż oraz dojazdów do budynków,
- 4) na lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu inwestycji:

- 1) w zakresie funkcji usługowych, zakazuje się realizacji usług związanych z obsługą komunikacji, w tym warsztatów samochodowych oraz usług mogących pogorszyć warunki użytkowania terenów sąsiednich,
- 2) na każdej działce budowlanej dopuszcza się budowę jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jednego budynku usługowego oraz jednego budynku gospodarczego lub garażowego,
- 3) w ramach przeznaczenia terenu, na działce budowlanej dopuszcza się budowę budynku rekreacji indywidualnej w sposób nie zakłócający przeznaczenia podstawowego,
- 4) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego lub garażowego nie może przekraczać 80% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- 5) ustala się wskaźnik maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy - 20%,
- 6) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 60%,
- 7) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,6,
- 8) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do dwóch kondygnacji nadziemnych z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym, od 6 do 9 m,
- 2) wysokość budynków usługowych do dwóch kondygnacji nadziemnych z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym, nie więcej niż 9 m,
- 3) wysokość budynków rekreacji indywidualnej, garażowych i gospodarczych do 6 m,
- 4) przekrycia dachami dwu - lub wielospadowymi (z wyłączeniem dachów namiotowych) o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 30° - 45° krytych dachówką ceramiczną, betonową lub blachodachówką w odcieniach czerwieni,
- 5) nakazuje się zastosowanie jednorodnego materiału pokrycia dachów budynków znajdujących się w granicach działki budowlanej.

§ 15. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: MWU1, MWU2.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa,
- 2) uzupełniające – zabudowa garażowa.

2. Na wyznaczonym terenie dopuszcza się:

- 1) budowę wiat,
- 2) lokalizację obiektów małej architektury,
- 3) lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dojeżdż oraz dojazdów do budynków,
- 4) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 5) lokalizację zieleni urządzonej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu inwestycji:

- 1) w zakresie funkcji usługowych, zakazuje się realizacji usług związanych z obsługą komunikacji, w tym warsztatów samochodowych oraz usług mogących pogorszyć warunki użytkowania terenów sąsiednich,
- 2) ustala się realizację zabudowy usługowej w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub jako obiekty wolnostojące,
- 3) ustala się wskaźnik maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy - 50%,
- 4) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30%,
- 5) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,01 do 1,
- 6) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy wolnostojących budynków usługowych - 100m²,
- 7) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych, do trzech kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 12m,
- 2) wysokość wolnostojących budynków usługowych do 9 m,
- 3) wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6 m,
- 4) przekrycia dachami dwu - lub wielospadowymi (z wyłączeniem dachów namiotowych) o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 30° - 45° krytych dachówką ceramiczną, betonową lub blachodachówką w odcieniach: czerwieni,
- 5) nakazuje się zastosowanie jednorodnego materiału pokrycia dachów budynków znajdujących się w granicach działki budowlanej.

§ 16. Ustalenia dla terenu zabudowy usługowej z zielenią urządzoną oznaczonego na rysunku planu symbolem U/ZP1.

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe – zabudowa usługowa z zielenią urządzoną,
 - 2) uzupełniające – nie ustala się.
2. Na wyznaczonym terenie dopuszcza się:
 - 1) lokalizację obiektów małej architektury,
 - 2) lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dojazdów oraz dojazdów do budynków,
 - 3) na lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. W zakresie zagospodarowania terenu inwestycji:
 - 1) zabudowę garażową należy realizować w formie zespołu garaży do obsługi budynku usługowego, zakazuje się budowy wolnostojących budynków garażowych,
 - 2) ustala się wskaźnik maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy - 50%,
 - 3) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 35%,
 - 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,01 do 1,
 - 5) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.
4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:
 - 1) wysokość budynków, do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 9 m,
 - 2) przekrycia dachami dwu - lub wielospadowymi (z wyłączeniem dachów namiotowych) o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 20° - 45° krytych dachówką ceramiczną, betonową lub blachodachówką w odcieniach czerwieni,
 - 3) nakazuje się zastosowanie jednorodnego materiału pokrycia dachów budynków znajdujących się w granicach działki budowlanej.

§ 17. Ustalenia dla terenów zabudowy letniskowej oznaczonych na rysunku planu symbolem **ML1.**

1. Przeznaczenie terenu :
 - 1) podstawowe – zabudowa letniskowa,
 - 2) uzupełniające – zieleni urządzonej, wody powierzchniowe.
2. Na wyznaczonym terenie dopuszcza się:
 - 1) lokalizację obiektów małej architektury;
 - 2) lokalizację budowli hydrotechnicznych związanych z obsługą funkcji letniskowych,
 - 3) lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dojazdów oraz dojazdów do budynków,
 - 4) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 5) lokalizację zieleni urządzonej.
3. W zakresie zagospodarowania terenu inwestycji:
 - 1) ustala się wskaźnik maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy - 10%,
 - 2) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 60%,
 - 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,3,
 - 4) powierzchnia zabudowy jednego budynku - do 80 m²,
 - 5) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.
4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:
 - 1) wysokość budynków, do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 7 m,
 - 2) przekrycia dachami dwu - lub wielospadowymi (z wyłączeniem dachów namiotowych) o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 30° - 45° krytych dachówką ceramiczną, betonową lub blachodachówką w odcieniach czerwieni,
 - 3) nakazuje się zastosowanie jednorodnego materiału pokrycia dachów budynków znajdujących się w granicach działki budowlanej.

§ 18. Ustalenia dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **ZL1, ZL2.**

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe – lasy,
 - 2) uzupełniające – nie ustala się.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **ZL1, ZL2** mają zastosowanie przepisy o lasach.

§ 19. Ustalenia dla terenów zieleni nieurządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **ZN1, ZN2, ZN3, ZN4.**

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – zieleń nieurządzona,
- 2) uzupełniająca – wody powierzchniowe, ścieżka pieszo rowerowa.

2. Na wyznaczonym terenie:

- 1) zakazuje się zabudowy budynkami,
- 2) dopuszcza się realizację ścieżek pieszo-rowerowych,
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
- 4) dopuszcza się lokalizację budowli hydrotechnicznych związanych z obsługą terenów sąsiednich,
- 5) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 6) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej -60%.

§ 20. Ustalenia dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS1.**

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe,
- 2) uzupełniająca – nie ustala się.

2. Na wyznaczonym terenie nie dopuszcza się zabudowy budynkami.

3. Zagospodarowanie terenu zgodnie z właściwymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 21. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej