

Uchwała
Rady Miejskiej w Olecku
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Olecku w obrębie ewidencyjnym Olecko 1 - etap 2

Na podstawie i 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) granicy strefy ochronnej w odległości 150 m od cmentarza,
- 5) strefy archeologicznej ochrony konserwatorskiej,
- 6) pasa funkcjonalnego linii elektroenergetycznej 110k V,
- 7) 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) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

6. Ilekroć 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, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13,**
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone symbolami - **MU1, MU2, MU3,**
- 3) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem - **RM1, RM2,**
- 4) tereny zabudowy letniskowej oznaczone symbolami - **ML1, ML2,**
- 5) teren zieleni izolacyjnej oznaczony symbolem - **ZI1, ZI2, ZI3**
- 6) tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolami - **ZN1, ZN2, ZN3, ZN4, ZN5, ZN6, ZN7,**
- 7) teren ogródków działkowych oznaczony symbolem - **1ZD,**
- 8) teren zieleni urządzonej i parkingów oznaczony symbolem - **ZP/KP1**
- 9) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolami - **WS1, WS2, WS3, WS4, WS5,**
- 10) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolami - **KDL1, KDL2, KDL3, KDL4,**
- 11) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami - **KDW1, KDW2, KDW3, KDW4,**
- 12) tereny ciągów pieszo-jezdných oznaczone symbolami - **KPJ1, KPJ2, KPJ3, KPJ4.**

§ 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 symbolami - **MU,**
- 3) jak dla terenów zabudowy zagrodowej dla terenu oznaczonego symbolem - **RM,**
- 4) jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych dla terenów oznaczonych symbolami **ZD** i **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. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, w wyznaczonej na rysunku planu strefie archeologicznej ochrony konserwatorskiej, zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego.

§ 7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz wydzielenia 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 terenach oznaczonych symbolami: **MN1, MN2** - 1200 m²,

- b) na terenach oznaczonych symbolami: **MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN11, MN12, MN13** - 1400 m²,
- c) na terenach oznaczonych symbolami: **MN9, MN10** - 2000 m²,
- d) na terenach oznaczonych symbolami **MU1, MU2, MU3** - 1500 m²,
- e) na terenach oznaczonych symbolami: **ML1, ML2** - 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 terenach oznaczonych symbolami: **MN1, MN2**- 25 m,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: **MN3 MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN11, MN12, MN13**- 30 m,
 - c) na terenach oznaczonych symbolami: **MN9, MN10** - 35 m,
 - d) na terenach oznaczonych symbolami **MU1, MU2, MU3** - 30 m,
 - e) na terenach oznaczonych symbolami: **ML1, ML2**- 15 m,
- 4) położenie granic działki dla terenów w stosunku do pasa drogowego w przedziale 65° ÷ 115°,
- 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.

§ 8. 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.

§ 9. 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 obowiązującym 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.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji.

1. Drogi i ciągi komunikacyjne.

Oznaczenie terenu	Funkcja komunikacyjna	Klasa techniczna	Szerokość pasa drogowego
KDL1	droga publiczna	lokalna	12 m-20 m (zgodnie z rysunkiem planu)
KDL2	droga publiczna	lokalna	12 m-15 m (zgodnie z rysunkiem planu)
KDL3	droga publiczna	lokalna	15 m-22 m (zgodnie z rysunkiem planu)
KDL4	droga publiczna (fragment drogi znajduje się poza granicami planu)	lokalna	7 m-14 m (zgodnie z rysunkiem planu)
KDW1	droga wewnętrzna	-	w istniejących liniach rozgraniczających
KDW2	droga wewnętrzna	-	w istniejących liniach rozgraniczających
KDW3	droga wewnętrzna	-	10 m
KDW4	droga wewnętrzna	-	10 m-12 m
KPJ1	ciąg pieszo-jezdny	-	zgodnie z rysunkiem planu
KPJ2	ciąg pieszo-jezdny	-	w istniejących liniach rozgraniczających
KPJ3	ciąg pieszo-jezdny	-	6 m
KPJ4	ciąg pieszo-jezdny	-	8 m

2. W zakresie sposobu realizacji miejsc parkingowych:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: **MN, RM** - ustala się minimum dwa miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami, **MU** - 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 terenów oznaczonych symbolami **ML** - ustala się minimum jedno miejsce postojowe na każdą działkę budowlaną.

3. 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** oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: **KDW1, KDW3, KDW4**.

§ 11. 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) lokalizacje 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.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 12. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN11, MN12, MN13**.

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 dojazdów 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 9 m,
- 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: **MN9, MN10.**

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 dojazdów 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 terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: RM1, RM2.

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) podstawowe – zabudowa zagrodowa,
- 2) uzupełniające – nie ustala się.

2. Na wyznaczonym terenie dopuszcza się:

- 1) budowę wiat i wiat grillowych,
- 2) lokalizację obiektów małej architektury,
- 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) na jednej działce budowlanej dopuszcza się budowę jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, do trzech budynków gospodarczych oraz jednego budynku inwentarskiego,
- 2) ustala się wskaźnik maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy - 40%,
- 3) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 50%,
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,8.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do dwóch kondygnacji nadziemnych z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym, nie więcej niż 9m,
- 2) wysokość budynków gospodarczych i inwentarskich do 9m,
- 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.

§ 15. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: MU1, MU2, MU3.

1. Przeznaczenie terenu:

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

2. Na wyznaczonym terenie dopuszcza się:

- 1) budowę wiat i wiat grillowych,
- 2) lokalizację obiektów małej architektury,
- 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) 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 budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku usługowego i budynku mieszkalno-usługowego oraz jednego budynku gospodarczego lub garażowego,
- 3) nie zezwala się na realizację zabudowy usługowej w formie zespołów budynków,
- 4) ustala się wskaźnik maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy - 50%,
- 5) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30%,
- 6) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,01 do 1,
- 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 jednorodzinnych oraz mieszkalno-usługowych 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 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 terenów zabudowy letniskowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **ML1, ML2.**

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) podstawowe – zabudowa letniskowa,
- 2) uzupełniająca – zieleń urządzonej,

2. Na wyznaczonym terenie dopuszcza się:

- 1) lokalizację obiektów małej architektury,
- 2) lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dojeżdżających oraz dojazdów do budynków,
- 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu inwestycji:

- 1) ustala się wskaźnik maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy - 10%,
- 2) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 60%, przy czym dopuszcza się bilansowanie powierzchni biologicznie czynnej z sąsiednimi terenami oznaczonymi symbolami **ZN**,
- 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 7m,
- 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.

§ 17. Ustalenia dla terenu ogródków działkowych oznaczonych na rysunku planu symbolem: **ZD1.**

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) podstawowe – ogródki działkowe,
- 2) uzupełniająca – nie ustala się.

2. Na wyznaczonym terenie :

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków rekreacji indywidualnej, budynków gospodarczych, obiektów małej architektury i altan działkowych,
- 2) dopuszcza się lokalizację obsługi komunikacyjnej,
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu inwestycji:

- 1) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 70%,
- 2) ustala się wskaźnik intensywności w przedziale - od 0,01 do 0,2.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy budynku oraz altany działkowej - do 35 m²,
- 2) wysokość budynków, nie więcej niż 5 m,
- 3) 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. Dopuszcza się krycie dachu papą,
- 4) nakazuje się zastosowanie jednorodnego materiału pokrycia dachów budynków znajdujących się w granicach działki budowlanej.

5. Powierzchnia działek zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Ustalenia dla terenu zieleni urządzonej i parkingów oznaczonego na rysunku planu symbolem: **ZP/KP.**

1. Przeznaczenie terenu: zieleń urządzona i parkingi.

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) podstawowe – zieleń urządzona i parkingi,
- 2) uzupełniająca – nie ustala się.

2. Na wyznaczonym terenie:

- 1) ustala się maksymalny udział powierzchni utwardzonej - 60%,
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%.

3. Ustala się zakaz zabudowy terenu budynkami.

4. Dopuszcza się realizację:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) obiektów małej architektury,
- 3) ciągów spacerowych i rowerowych.

§ 19. Ustalenia dla terenów zieleni izolacyjnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **Z11, Z12, Z13.**

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – zieleń izolacyjna,
- 2) uzupełniająca – nie ustala się.

2. Na wyznaczonym terenie:

- 1) zakazuje się zabudowy budynkami,
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 4) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej -90%.

§ 20. Ustalenia dla terenów zieleni nieurządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **ZN1, ZN2, ZN3, ZN4, ZN5, ZN6, ZN7.**

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%.

§ 21. Ustalenia dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **WS1, WS2, WS3, WS4, WS5.**

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.

§ 22. 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%.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej