

UCHWAŁA Nr .../2019  
Rady Miejskiej w Olsztynku  
z dnia ... 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynka dla terenów przy ul. Sosnowej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.<sup>1</sup>) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) i uchwały nr XXXIX-349/2017 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynka dla terenów przy ul. Sosnowej oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek – Rada Miejska uchwała, co następuje:

**§1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynka dla terenów przy ul. Sosnowej, zwany w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem określone są w załączniku nr 1.
2. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
  - 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
  - 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
  - 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**§2**

Ileć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 2) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) wysokości zabudowy:
  - a) w odniesieniu do budynków – należy przez to rozumieć wysokość określaną zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych – należy przez to rozumieć zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub najwyższej krawędzi obiektu budowlanego. W przypadku lokalizacji obiektu budowlanego na nierównym terenie, poziom gruntu należy wyznaczać jako średnią z wartości warstwic terenu w obrębie posadowienia obiektu;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekraczać żaden element budynku.

---

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego niniejszej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235 i 730.

### §3

1. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:
  - 1) granicy opracowania planu;
  - 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  - 4) wymiarowania podanego w metrach
  - 5) oznaczeń przeznaczenia terenu, zgodnie z §4.
2. Oznaczenie granicy opracowania planu biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować jako biegnące po tych liniach.

### §4

Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) ZI – teren zieleni izolacyjnej;
- 4) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 5) E - teren infrastruktury elektroenergetycznej;
- 6) KDG - teren drogi publicznej klasy głównej;
- 7) KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 8) KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 9) KP – teren ciągu pieszo-jezdnego.

### §5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) miejsca postojowe należy zapewnić na własnej działce budowlanej w liczbie zgodnej z ustaleniami planu;
- 2) zakaz wydzielania działek budowlanych bez bezpośredniego dostępu do drogi, z której teren wydzielony liniami rozgraniczającymi ma ustalony w planie dojazd.

### §6

1. Obszar objęty planem:
  - 1) zlokalizowany jest poza granicami prawnych form ochrony przyrody;
  - 2) zlokalizowany jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.
2. Na obszarze objętym planem nie występują:
  - 1) obiekty zabytkowe objęte ochroną lub które należałoby objąć ochroną na podstawie ustaleń niniejszego planu;
  - 2) tereny górnicze;
  - 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
  - 4) obszary osuwania się mas ziemnych;
  - 5) krajobrazy priorytetowe określane w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

### §7

Zasady kształtowania krajobrazu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

### §8

W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) uznaje się za przestrzeń publiczną tereny oznaczone symbolami ZP, KDG, KDL, KDD i KP;

- 2) zasady kształtowania przestrzeni publicznych zawarto w ustaleniach szczegółowych.

### **§9**

W zakresie ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów ustala się:

- 1) obszar objęty planem zlokalizowany jest na obszarze udokumentowanego zbiornika wód podziemnych nr 212 - Zbiornik międzymorenowy Olsztynek, ustala się nakaz realizacji inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w granicach planu znajduje się napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia, w sąsiedztwie której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) w granicach planu znajduje się sieć gazowa niskiego ciśnienia, dla której wyznaczone zostały strefy kontrolowane, w granicach których obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

### **§10**

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

### **§11**

1. W planie nie wyznacza się obszarów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości.
2. W przypadku wszczęcia procedury scalenia i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady
  - 1) dla terenów oznaczonych symbolem MW:
    - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 5000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki: 130 m,
    - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się;
  - 2) dla terenów oznaczonych symbolem MN:
    - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 400 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki: 10 m,
    - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się;
  - 3) dla terenów oznaczonych symbolem ZP:
    - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 900 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki: nie ustala się,
    - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się.

### **§12**

W zakresie zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) budowę sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi urządzeń, obsługujących tereny objęte planem, jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji przeznaczenia terenów i nie narusza przepisów odrębnych;
- 2) sieci i urządzenia, o których mowa w pkt 1, należy lokalizować w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolem KDD i KP oraz pomiędzy liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych w planie symbolami MW i MN, a wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń, o których mowa w pkt 1, na terenach oznaczonych symbolem ZI na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej;

- b) w zakresie gospodarki ściekami ustala się odprowadzanie ścieków bytowych systemem sieci kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków;
  - c) w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się, zgodnie z przepisami odrębnymi:
    - wody opadowe i roztopowe odprowadzić do kolektorów burzowych poprzez sieć kanalizacji deszczowej,
    - dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnej działki,
    - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dróg i parkingów o szczelnej nawierzchni do odbiornika po uprzednim ich oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;
  - d) w zakresie zasilenia w energię elektryczną ustala się:
    - zasilanie terenów zabudowy z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej,
    - nowe sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia należy wykonać jako doziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz zgodnie z ustaleniami planu;
  - e) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
  - f) w zakresie telekomunikacji ustala się: obsługę telekomunikacyjną zapewnić poprzez ewentualną rozbudowę kablowej sieci telekomunikacyjnej oraz rozwój łączności bezprzewodowej;
  - g) w zakresie ogrzewania ustala się zaopatrzenie w ciepło z nieskoemisyjnych źródeł, ogrzewanie paliwami które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takimi jak panele ogniw fotowoltaicznych czy kolektory słoneczne umieszczane na dachach budynków, z zastrzeżeniem lit. h;
  - h) ustala się zakaz lokalizacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących siłę wiatru;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) powiązanie terenu objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym, z zastrzeżeniem lit. b, poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne;
  - b) powiązanie terenu objętego planem z drogą krajową nr 58 wyłącznie poprzez skrzyżowanie z drogą oznaczoną symbolem 1KDD na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - c) obsługę komunikacyjną terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi należy realizować poprzez drogi oznaczone symbolem KDD;
- 6) w zakresie minimalnej ilości miejsc postojowych ustala się:
- a) co najmniej 1,3 miejsca na jedno mieszkanie na terenach oznaczonych symbolem MW;
  - b) co najmniej 1 miejsce na jedno mieszkanie na terenach oznaczonych symbolem MN;
  - c) za miejsce parkingowe, o którym mowa w lit. a i b, należy również rozumieć miejsce w garażu;
  - d) liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
    - 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15,
    - 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16-40,
    - 3 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41-100,
    - 4% ogólnej liczby stanowisk – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 7) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami

- odrębnymi oraz regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie;
- 8) zasady zagospodarowania terenów dróg publicznych znajdują się w ustaleniach szczegółowych.

### §13

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zawarto w ustaleniach szczegółowych.

### §14

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - plan nie ustala sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### §15

Z uwagi na brak podstaw, stawki procentowej do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, nie ustala się.

### §16

Ustalenia szczegółowe dla terenów 1MW:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych - cztery kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 14,0 m;
    - budynków garażowych – jedna kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 6,5 m;
    - pozostałych obiektów – nie wyżej niż 4 m;
  - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 25°-45°, dopuszcza się dachy płaskie;
  - c) w przypadku dachów spadowych główne połacie dachu symetryczne;
  - d) pokrycie dachów spadowych dachówką ceramiczną, materiałem imitującym dachówkę lub blachą, w odcieniach szarości lub grafitu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy od 0,2 do 1,4;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 25% powierzchni działki;
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej;
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) garaże na powierzchni terenu należy realizować w formie zespołów garażowych po nie mniej niż 5 i nie więcej niż 10 garaży w jednym zespole;
  - f) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych oraz garaży na powierzchni terenu, w budynkach lub pod powierzchnią terenu w ramach kondygnacji podziemnych;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 7000 m<sup>2</sup>.

### §17

Ustalenia szczegółowe dla terenów 2MW:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych - trzy kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 11,0 m;
    - budynków garażowych – jedna kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 4 m;
    - pozostałych obiektów – nie wyżej niż 4 m;

- b) dachy płaskie;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy od 0,2 do 1,4;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 25% powierzchni działki;
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej;
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) garaże na powierzchni terenu należy realizować w formie zespołów garażowych po nie mniej niż 5 i nie więcej niż 10 garaży w jednym zespole;
  - f) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych oraz garaży na powierzchni terenu, w budynkach lub pod powierzchnią terenu w ramach kondygnacji podziemnych;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 7000 m<sup>2</sup>.

### **§18**

Ustalenia szczegółowe dla terenów 1MN i 2MN:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) zabudowę kształtować jako szeregową;
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych - dwie kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 9,5 m;
    - budynków garażowych – jedna kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 6,5 m;
    - pozostałych obiektów – nie wyżej niż 4 m;
  - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych w przedziale 30°-45°, dopuszcza się dachy płaskie;
  - d) w przypadku dachów spadowych główne połączenie dachu symetryczne;
  - e) pokrycie dachów spadowych dachówką ceramiczną, materiałem imitującym dachówkę lub blachą, w odcieniach szarości lub grafitu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy od 0,2 do 0,75;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 25% powierzchni działki;
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej;
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) dopuszcza się lokalizację garaży w bryłach budynków lub pod powierzchnią terenu w ramach kondygnacji podziemnych.

### **§19**

Ustalenia szczegółowe dla terenów ZP:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni urządzonej;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie w formie obiektów rekreacji osiedlowej, w tym placów zabaw, siłowni zewnętrznych itp.;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy nie wyżej niż 3 m.

### **§20**

Ustalenia szczegółowe dla terenów 1ZI i 2ZI:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni izolacyjnej;
- 2) ustala się zagospodarowanie terenu w postaci zieleni wysokiej służącej izolacji terenu od negatywnego oddziaływania drogi krajowej.

## **§21**

Ustalenia szczegółowe dla terenu KDG:

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy głównej;
- 2) zasady zagospodarowania pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **§22**

Ustalenia szczegółowe dla terenu KDL:

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **§23**

Ustalenia szczegółowe dla terenów 1KDD i 2KDD:

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **§24**

Ustalenia szczegółowe dla terenu KP:

- 1) przeznaczenie – teren ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 4,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania nawierzchni.

## **§25**

W granicach planu 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.

## **§26**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olsztyńska.

## **§27**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Andrzej Wojda