

**Uchwała Nr XXXV-325/2006  
Rady Miejskiej w Olsztynku  
z dnia 29 czerwca 2006 roku**

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek  
w granicach administracyjnych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087) w związku z art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1457 oraz z 2006 r. Nr 17, poz. 128) Rada Miejska w Olsztynku uchwała co następuje:

**ROZDZIAŁ I  
Ustalenia ogólne**

§ 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni 774 ha, wyznaczony granicami administracyjnymi miasta Olsztynek z wyłączeniem terenów zamkniętych

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- a) niniejszy tekst planu miejscowego,
- b) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący Załącznik Nr 1 do uchwały,
- c) ideogram sieci wodociągowej w skali 1:5000, stanowiący Załącznik Nr 2 do uchwały,
- d) ideogram sieci kanalizacji sanitarnej w skali 1:5000, stanowiący Załącznik Nr 3 do uchwały,
- e) ideogram sieci elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia w skali 1:5000, stanowiący Załącznik Nr 4 do uchwały,
- f) ideogram rozmieszczenia obszarów do objęcia uchwałami o scaleniu i podziale gruntów, w skali 1:5000, stanowiący Załącznik nr 5 do uchwały,
- g) rozstrzygnięcie o zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek, stanowiące Załącznik Nr 6 do uchwały,
- h) rozstrzygnięcia w sprawie sposobu uwzględnienia uwag do planu, stanowiące Załącznik Nr 7 do uchwały
- i) rozstrzygnięcia w sprawie sposobu realizacji i zasad finansowania gminnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące Załącznik Nr 8 do uchwały

§ 3. Na rysunku planu miejscowego następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- a) granica opracowania,
- b) linie rozgraniczające obszary funkcjonalne,

Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XXXV-325/2006  
Rady Miejskiej z dnia 29.06.2006 r.

*Adam Korgul*  
Główny Specjalista

- c) oznaczenia cyfrowo-literowe obszarów funkcjonalnych,
- d) obowiązujące linie zabudowy,
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- f) linie projektowanego podziału geodezyjnego,
- g) zewnętrzne granice terenów wymagających podjęcia przez Radę uchwały o scalaniu i podziale gruntów,
- h) granice obszarów rehabilitacji zabudowy,
- i) granice strefy ochrony konserwatorskiej A
- j) granice strefy ochrony konserwatorskiej B,
- k) granice strefy ochrony archeologicznej
- l) granice terenu dawnego pomnika bitwy pod Tannenbergiem
- m) przebieg dawnych murów miejskich,
- n) budynki zabytkowe,
- o) oznaczenia ilustrujące zasady zabudowy dotyczące określonych budynków istniejących i projektowanych,
- p) kierunki przebiegu kalenic,
- q) wymagane przejścia i/lub przejazdy bramowe,
- r) skrzyżowania do realizacji wyłącznie po wybudowaniu zachodniej obwodnicy Olsztynka,

§ 4. O ile niniejsza uchwała nie stanowi inaczej, występujące w niej podstawowe terminy należy rozumieć następująco:

- a) „budynek do likwidacji” – istniejący budynek, którego rozbiórka warunkuje pełną realizację ustaleń planu, przy czym nie narusza to prawa do remontu tegoż budynku do czasu realizacji ustaleń planu wymagających jego likwidacji,
- b) „budynek frontowy” to budynek położony najbliżej frontu działki i najbardziej eksponowany od strony drogi
- c) „budynek gospodarczy” to budynek gospodarczy w rozumieniu przepisów budowlanych z zastrzeżeniem, że w rozumieniu niniejszej uchwały, budynek gospodarczy może służyć działalności gospodarczej, o ile stanowią tak ustalenia dotyczące obszaru, w którym budynek ten występuje,
- d) „działka” jest to działka gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami,
- e) „front działki” lub „front posesji” jest to odpowiednio granica działki lub posesji przylegająca do drogi obsługującej daną działkę lub posesję,
- f) „główna bryła budynku” jest to część budynku w obrysie ścian konstrukcyjnych zewnętrznych,
- g) „istniejący” oznacza, w przypadku obiektu budowlanego, którego budowa wymaga wydania decyzji administracyjnych, obiekt zrealizowany na podstawie decyzji wydanych przed wejściem w życie niniejszej Uchwały; w innych przypadkach termin „istniejący” oznacza „istniejący w chwili wejścia w życie niniejszej Uchwały”,



- h) „kameralna działalność gospodarcza” to nie związana z handlem detalicznym działalność gospodarcza prowadzona w pomieszczeniach użytkowych lub mieszkaniach, nie powodująca:
- wzrostu natężenia hałasu,
  - emisji zapachów,
  - wzrostu średniej ilości odpadów wywożonych z mieszkania do powyżej 1 m<sup>3</sup>/miesiąc lub 0,2 t/miesiąc,
  - znacznego i uciążliwego wzrostu ruchu na klatce schodowej, z której dostępny jest lokal użytkowy lub mieszkanie,
  - składowania surowców, produktów lub odpadów poza lokalem użytkowym lub mieszkaniem,
  - istotnego wzrostu ruchu kołowego i pieszego na drodze przylegającej do posesji,
- i) „miastotwórcza działalność gospodarcza” to *nieuciążliwa działalność gospodarcza* polegająca na handlu detalicznym, usługach gastronomicznych lub innych usługach nie wymagających pokaźnego zaplecza warsztatowego, nie związana z naprawą pojazdów samochodowych ani składowaniem surowców, towarów, produktów lub odpadów poza pomieszczeniami wewnątrz budynków; przykładami zakładów prowadzących taką działalność mogą być między innymi sklepy detaliczne, zakłady fryzjerskie, kosmetyczne, krawieckie, zegarmistrzowskie i szewskie, gabinety lekarskie, biura agencji turystycznych, ubezpieczeniowych i nieruchomości, biura projektowe, administracje firm a także spełniające kryteria powyższej definicji kawiarnie, bary i restauracje,
- j) „miastotwórcze usługi sektora publicznego” – to usługi administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej,
- k) „nieprzekraczalna linia zabudowy” jest to linia, której nie może przekroczyć żadna część budynku; nieprzekraczalna linia zabudowy przechodząca przez obrys istniejącego budynku wyznacza dopuszczalny kierunek jego ewentualnej rozbudowy, przy czym nie narusza to prawa właściciela do remontu istniejącego budynku,
- l) „nieuciążliwa działalność gospodarcza” to wszelka działalność handlowa, usługowa lub produkcyjna nie będąca *uciążliwą działalnością gospodarczą*,
- m) „nieznaczna rozbudowa” to taka rozbudowa lub przebudowa, która w stosunku do stanu istniejącego nie powoduje żadnego z następujących skutków:
- zmiany powierzchni rzutu o ponad 25% w przypadku budynków jednorodzinnych
  - i o ponad 10% w przypadku innych budynków,
  - zmiany wysokości budynku o ponad 10%
  - zmiany nachylenia głównych połaci dachowych o ponad 5°,
  - zmiany całkowitej szerokości budynku (uwzględniającej wszystkie elementy sięgające poza lico budynku) o ponad 50% w przypadku budynków

- jednorodzinnych
  - i o ponad 25% w przypadku innych budynków,
  - zmiany całkowitej długości budynku (uwzględniającej wszystkie elementy sięgające poza szczyt budynku) o ponad 25% w przypadku budynków jednorodzinnych
    - i o ponad 10% w przypadku innych budynków,
- n) „nieznaczna rozbudowa z dopuszczeniem zmiany formy dachu” to taka rozbudowa lub przebudowa, która w stosunku do stanu istniejącego nie powoduje żadnego z następujących skutków:
  - zmiany powierzchni rzutu o ponad 25% w przypadku budynków jednorodzinnych
    - i o ponad 10% w przypadku innych budynków,
  - zmiany całkowitej szerokości budynku (uwzględniającej wszystkie elementy sięgające poza lico budynku) o ponad 50% w przypadku budynków jednorodzinnych
    - i o ponad 25% w przypadku innych budynków,
  - zmiany całkowitej długości budynku (uwzględniającej wszystkie elementy sięgające poza szczyt budynku) o ponad 25% w przypadku budynków jednorodzinnych
    - i o ponad 10% w przypadku innych budynków,natomiast może powodować zmianę formy dachu budynku i jego podwyższenie o jedną kondygnację poddasza,
- o) „nowy” – oznacza, w przypadku obiektu budowlanego, którego budowa wymaga wydania decyzji administracyjnych, obiekt zrealizowany na podstawie decyzji wydanych po wejściu w życie niniejszej Uchwały; w innych przypadkach termin „nowy” oznacza „powstały po wejściu w życie niniejszej Uchwały”,
- p) „obowiązująca linia zabudowy” jest to linia, na której lokalizuje się lico głównej bryły budynku,
- q) „obszar funkcjonalny” lub „obszar” oznacza teren wyróżniony w planie ze względu na przeznaczenie i zasady zagospodarowania i oznaczony w tekście oraz na Rysunku Planu literowo-cyfrowym symbolem funkcji,
- r) „ogólnodostępny” znaczy dostępny dla wszystkich bez żadnych ograniczeń, w tym opłat,
- s) „obszar opracowania” jest to zdefiniowany przedstawioną na Rysunku Planu granicą opracowania obszar, którego dotyczy niniejsza uchwała,
- t) „plan” oznacza niniejszą uchwałę wraz z załącznikami, stanowiącą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- u) „posesja” jest to położony w granicach obszaru przeznaczonego pod zabudowę zwarty zagospodarowany teren w granicach władania; posesja może się składać z jednej lub więcej działek,



- v) „powierzchnia zabudowy” jest to suma powierzchni rzutów budynków zlokalizowanych na jednej działce albo stosunek tej powierzchni do powierzchni działki,
- w) „projektowana działka” lub „projektowana posesja” jest to odpowiednio działka lub posesja projektowanego podziału geodezyjnego,
- x) „projektowany podział geodezyjny” jest to obowiązujący docelowy podział obszaru opracowania lub jego części na działki, przedstawiony na Rysunku Planu,
- y) „przestrzeń frontowa” działki lub posesji to przestrzeń pomiędzy budynkiem frontowym a frontem działki lub posesji,
- z) „tylna granica” działki lub posesji jest to granica działki lub posesji przeciwległa do frontu,
- aa) „tyły” działki lub posesji jest to przestrzeń pomiędzy tylną granicą działki lub posesji a najdalej w głąb działki lub posesji wysuniętą ścianą budynku położonego najbliżej frontu działki
- bb) „uciążliwa działalność gospodarcza” to działalność handlowa, usługowa lub produkcyjna związana z przedsięwzięciami mogącymi wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko lub powodująca na granicy posesji jakiegokolwiek uciążliwości, w tym szczególnie w postaci nieprzyjemnych zapachów, poziomu hałasu i wibracji przekraczającego normy dla zabudowy mieszkaniowej, wzrostu stężeń zanieczyszczeń gazowych o ponad 30% w stosunku do tła zanieczyszczeń; uciążliwą działalnością gospodarczą jest także:
- działalność związana jest z ryzykiem poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
  - działalność mogąca powodować istotne lokalne zanieczyszczenie gleby, wód gruntowych lub wód powierzchniowych,
  - działalność związana z ubojem zwierząt,
  - działalność wymagająca powierzchni rzutu budynków produkcyjnych przekraczającej 1000 m<sup>2</sup>,
  - działalność wymagająca powierzchni rzutu budynków magazynowych przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>,
- cc) „wskaźnik rozczłonkowania bryły budynku” to stosunek powierzchni rzutu budynku do powierzchni najmniejszego pozbawionego kątów rozwartych wieloboku, obejmującego w całości ten rzut,
- dd) „zabudowa” są to wszelkie obiekty budowlane wyniesione ponad poziom terenu, poza nawierzchniami ciągów komunikacyjnych, elementami sieciowej infrastruktury technicznej i niekubaturowymi obiektami małej architektury,

ee) „znaczna rozbudowa” to taka rozbudowa lub przebudowa, która powoduje co najmniej jeden z następujących skutków:

- zmianę powierzchni rzutu o ponad 25% w przypadku budynków jednorodzinnych  
i o ponad 10% w przypadku innych budynków,
- zmianę wysokości budynku o ponad 10%
- zmianę nachylenia głównych połaci dachowych o ponad 5°,
- zmianę całkowitej szerokości budynku (uwzględniającej wszystkie elementy sięgające poza lico budynku) o ponad 50% w przypadku budynków jednorodzinnych  
i o ponad 25% w przypadku innych budynków,
- zmianę całkowitej długości budynku (uwzględniającej wszystkie elementy sięgające poza szczyt budynku) o ponad 25% w przypadku budynków jednorodzinnych  
i o ponad 10% w przypadku innych budynków,

ff) „zasady ogólne podziału nieruchomości” – zasady podziału nieruchomości opisane w powszechnie obowiązujących przepisach o gospodarce nieruchomościami.

§ 5. Na cele nierolnicze i nieleśne przeznaczają się następujące arealy gruntów:

a) za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, wyrażoną w decyzji GZ.tr.057-602-364/5

z dnia 14.11.2005 r.:

- klasy RIIIb – 7,6689 ha,
- klasy PsIII – 1,2598 ha,

b) za zgodą Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, wyrażoną w decyzjach RR.VIII.7711-1/61/05 z dnia 09.08.2005 r, RR.VIII.6112/24/05 z dnia 09.08.2005 r. oraz RR.VIII.7711-1/98/05 z dnia 18.11.2005 r.:

- klasy RIVa – 44,4012 ha,
- klasy RIVb – 3,1950 ha,
- klasy PsIV – 4,7331 ha,
- klasy LsIV – 0,0875 ha,
- klasy LzIV – 0,0153 ha,

c) a ponadto:

- klasy RV - 15,9554 ha,
- klasy ŁV – 0,0133 ha,
- klasy PsV – 0,5241 ha,
- klasy LzVI – 0,3795 ha,
- klasy RVI – 9,5987 ha,
- klasy PsVI – 0,3330 ha,
- klasy PsVIz – 0,2133 ha,
- nieużytków – 1,4308 ha.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w poszczególnych obszarach funkcjonalnych zawarte są w Rozdziale II.



§ 7. Dla potrzeb ochrony przed hałasem ustala się, że:

- a) obszary oznaczone symbolami MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, RM-1, RM/MN-1, U1, Um-1, Um-2, Mu-1, Mu-2, Mu-3, Mu-4, Mu-5, Mu-6, Mw-1, Mw-2, Mw-3, Mw-4 są terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu art. 113 Ustawy – Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r.
- b) obszary oznaczone symbolem Up-2 w zależności od sposobu wykorzystania mogą być terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową lub pod szpitale i domy opieki społecznej w rozumieniu art. 113 Ustawy – Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r.,
- c) obszary oznaczone symbolem Uo-1 są terenami przeznaczonymi pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży w rozumieniu art. 113 Ustawy – Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r.,
- d) obszary oznaczone symbolami ZP-1, ZP2, ZP-3, Uk-3, Us-3 są terenami przeznaczonymi na cele rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem w rozumieniu art. 113 Ustawy – Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r.,

§ 8. Ustala się następujące zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) W wyznaczonej na rysunku planu strefie ochrony archeologicznej wszelkie roboty ziemne muszą być prowadzone pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim, za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; w przypadku stwierdzenia relikwów archeologicznych roboty winny być przerwane a teren udostępniony do badań archeologicznych, których wyniki zadecydują o możliwości kontynuowania robót.
- b) W wyznaczonej na rysunku planu strefie pełnej ochrony konserwatorskiej „A” uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków podlegają wszelkie inwestycje kubaturowe, wszelkie działania zmieniające zewnętrzny wygląd budynków a także wszelkie działania zmieniające w sposób trwały zagospodarowanie terenu w tym m.in. realizacja ogrodzeń, urządzenie placów, modernizacja oświetlenia ulicznego itp.,
- c) W wyznaczonej na rysunku planu strefie częściowej ochrony konserwatorskiej „B” uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków podlegają wszelkie działania zmieniające zewnętrzny wygląd budynków oznaczonych na rysunku planu jako zabytkowe oraz inwestycje kubaturowe i działania zmieniające zewnętrzny wygląd budynków sąsiadujących z budynkami oznaczonymi na rysunku planu jako zabytkowe,
- d) W wyznaczonej na rysunku planu strefie dawnego pomnika bitwy pod Tannenbergiem uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków podlegają wszelkie prace trwale zmieniające sposób urządzenia terenu,
- e) W wyznaczonych na rysunku planu terenach historycznie ukształtowanych parków miejskich, oznaczonych symbolem ZP-5, uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków podlegają wszelkie cięcia w drzewostanach, wszelkie roboty ziemne oraz wszelkie prace związane z pozostałościami nieczynnych cmentarzy,
- f) Przedstawione na rysunku planu zabytkowe budynki podlegają, niezależnie od lokalizacji, ochronie polegającej na uzgadnianiu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich działań zmieniających ich wygląd zewnętrzny,

- g) W uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków należy dążyć do zachowania, odtworzenia i ekspozycji murów miejskich, których orientacyjny przebieg przedstawiony jest na rysunku planu,
- h) Niezależnie od zawartych w Rozdziale II ustaleń dotyczących poszczególnych rodzajów obszarów funkcjonalnych, jedynym dopuszczalnym pokryciem dachów wysokich w strefach ochrony konserwatorskiej „A” i „B” oraz dachów wysokich na budynkach zabytkowych, niezależnie od ich lokalizacji, jest czerwona dachówka ceramiczna chyba, że inwestor uzyska inne uzgodnienie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- i) W strefie ochrony konserwatorskiej A i B zakazuje się grodzenia ażurowymi płytami betonowymi.

§ 9. W obszarze opracowania najważniejszą przestrzenią publiczną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest teren starego miasta w granicach strefy ochrony archeologicznej; do innych ważniejszych przestrzeni publicznych należą tereny ulic w granicach obszarów rehabilitacji zabudowy, o którym mowa w § 22 oraz tereny zieleni parkowej.

§ 10. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy w odniesieniu do poszczególnych obszarów funkcjonalnych zawarte są w Rozdziale II.

§ 11. W obszarze opracowania nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

§ 12.1 Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości

w odniesieniu do poszczególnych obszarów funkcjonalnych zawarte są w Rozdziale II.

2. Na rysunku planu wyznaczono zewnętrzne granice terenów wymagających scalenia

i podziału gruntów.

3. Granice obszarów do objęcia poszczególnymi uchwałami Rady Miejskiej o scaleniu

i podziale gruntów przedstawiono w Załączniku 5; granice te wyznaczono orientacyjnie uwzględniając projektowany podział geodezyjny, przebieg i techniczne uwarunkowania realizacji projektowanego uzbrojenia podziemnego, w tym w szczególności kanalizacji sanitarnej oraz możliwość obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z gruntami podlegającymi scaleniu i podziałowi

4. Poza zasadami wynikającymi z prawa powszechnego, jedyną zasadą scalenia i podziału gruntów w ramach realizacji planu jest doprowadzenie do możliwie wiernej realizacji projektowanego podziału geodezyjnego.

§ 13. Ustala się następujące zasady modernizacji i budowy dróg oraz zagospodarowania ich sąsiedztwa:

- a) przebieg, klasyfikacja i wyposażenie dróg zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale II,
- b) ustalanie władających drogami powinno nastąpić zgodnie z przepisami Ustawy o drogach publicznych,

Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XXXV-325/2006  
Rady Miejskiej z dnia 29.06.2006 r.

*Adam Korgul*  
Główny Specjalista



- c) niezależnie od ustaleń Rozdziału II, w wyznaczonych na rysunku planu strefach uciążliwości głównych arterii komunikacyjnych zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej,
- d) o ile ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale II lub ustalenia rysunku planu nie stanowią inaczej, nowe zjazdy z posesji sąsiadujących z więcej niż jedną drogą, w tym z przynajmniej z jedną drogą klasy L lub wyższej, należy lokalizować od strony drogi niższej klasy lub, jeżeli drogi posiadają tę samą klasę, od strony drogi o niższym przewidywanym docelowym natężeniu ruchu
- e) o ile ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale II lub ustalenia rysunku planu nie stanowią inaczej, zjazdy z posesji położonych przy skrzyżowaniach należy lokalizować możliwie najdalej od skrzyżowania
- f) o ile z przebiegu wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy nie wynika inaczej, odległość budynków od linii rozgraniczających drogi nie może być mniejsza niż 6m,
- g) w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację, za zgodą zarządcy drogi, małych obiektów handlowo-usługowych o powierzchni nie przekraczającej 25 m<sup>2</sup> takich, jak kioski, budki telefoniczne, kolektury totalizatora, bankomaty, przystanki autobusowe itp.,
- h) drogi powinny w miarę technicznych możliwości i zgodnie z obowiązującymi przepisami być wykorzystywane do lokalizacji liniowych obiektów infrastruktury technicznej,
- i) w całym obszarze opracowania zakazuje się utwardzania dróg żużlem piecowym,
- j) najważniejsze powiązania istniejącego układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym stanowią ulice: Olsztyńska, Gdańska i Mrongowiusza w ciągu istniejących tras dróg krajowych nr 51 i nr 7, oznaczone na rysunku planu symbolami KDG-1 i KDZ-1, oraz ulice Daszyńskiego, Jana Pawła II i Mierkowska w ciągu istniejącej krajowej nr 58, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ-2
- k) docelowo, poza ulicami wymienionymi w punkcie j), do najważniejszych powiązań układu komunikacyjnego obszaru opracowania z układem zewnętrznym będzie należał także projektowany odcinek łączący istniejącą trasę drogi nr 51 z istniejącą trasą drogi nr 58, oznaczony na rysunku planu symbolem KDG-2
- l) docelowo trasy dróg krajowych nr 7 i 51 zostaną wyprowadzone poza teren zabudowy i będą stanowiły obwodnicę miasta Olsztyńka, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDS-1, przy czym w granicach obszaru opracowania znajdzie się jedynie fragment terenu węzła obwodnicy KDS-1 z drogą KDG-1.

§ 14.1 Zasilanie nowej zabudowy w energię elektryczną – z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, zgodnie z Ideogramem przedstawionym w Załączniku 4, po uzyskaniu warunków technicznych wydanych przez RE Olsztyn, przy czym zmiany tras projektowanych linii średniego napięcia dopuszcza się wyłącznie wówczas, gdy jest to uzasadnione względami techniczno-ekonomicznymi.

2. Nowe linie średniego i niskiego napięcia na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy należy projektować jako podziemne.

§ 15.1 Zaopatrzenie nowej zabudowy w energię cieplną do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody użytkowej – z indywidualnych źródeł ciepła lub z miejskich sieci ciepłowniczych, w zależności od uwarunkowań techniczno-ekonomicznych.



2. Zabrania wykorzystywania węgla i innych paliw wysokoemisyjnych do ogrzewania nowych budynków.

§ 16.1 Zaopatrzenie w gaz – z istniejącej sieci gazowej, zaopatrywanej poprzez istniejące stacje redukcyjne.

2. Do czasu stworzenia technicznych możliwości przyłączenia do sieci dopuszcza się zaopatrzenie istniejącej i nowej zabudowy z butli gazowych lub lokalnych zbiorników gazu płynnego.

§ 17. Zaopatrzenie w wodę nowej zabudowy - wyłącznie z komunalnej sieci wodociągowej, zgodnie z ideogramem przedstawionym w Załączniku 2, przy czym zmiany tras projektowanej sieci wodociągowej dopuszcza się wyłącznie wówczas, gdy jest to uzasadnione względami techniczno-ekonomicznymi. W przypadku istniejącej zabudowy dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z istniejących ujęć indywidualnych jedynie do czasu stworzenia technicznych możliwości realizacji przyłącza do komunalnej sieci wodociągowej.

§ 18.1 Odprowadzanie ścieków z nowej zabudowy - wyłącznie kanalizacją sanitarną do miejskiej oczyszczalni ścieków, zgodnie z Ideogramem przedstawionym w Załączniku 3, przy czym zmiany tras projektowanej kanalizacji oraz lokalizacji projektowanych przepompowni dopuszcza się wyłącznie wówczas, gdy jest to uzasadnione względami techniczno-ekonomicznymi.

2. W istniejącej zabudowie, jako rozwiązanie tymczasowe do czasu stworzenia technicznych możliwości realizacji przyłącza do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się eksploatację zbiorników szczelnych na ścieki.

§ 19.1 Odprowadzenie wód opadowych z ulic i nawierzchni utwardzonych – kanalizacją deszczową lub bezpośrednio do cieków, rowów odwadniających i/lub do ziemi,

z zapewnieniem warunków wymaganych przepisami Ustawy Prawo Wodne.

2. Niezależnie od ustaleń ust. 1, wody opadowe odprowadzane bezpośrednio do cieków muszą być uprzednio podczyszczone w łapaczach piasku i odolejaczach.

§ 20. O ile ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale II nie stanowią inaczej, w obszarze opracowania nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania.

§ 21. W wyznaczonych na rysunku planu obszarach rehabilitacji zabudowy przewodnią ideą wszelkich działań związanych z kształtowaniem przestrzeni powinno być dążenie do podniesienia walorów estetycznych i użytkowych zabudowy oraz poprawy jakości przestrzeni publicznych poprzez kompleksowe działania rewaloryzacyjne, obejmujące, stosownie do potrzeb, wytycznych konserwatorskich oraz szczegółowych ustaleń planu, elementy konserwacji, rekonstrukcji, rekompozycji, integracji i kontynuacji architektonicznej, w tym także uatrakcyjnianie krajobrazu ulicznego poprzez wprowadzanie wyższej jakości posadzek, stylowego oświetlenia ulicznego i innych elementów ulicznej małej architektury.

§ 22.1 Ustala się stawkę 30% dla naliczania opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r od obszarów oznaczonych następującymi symbolami: Ks-5,



MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, Mu-1, Mu-5, Mu-6, Mw-1, P-1, RM/MN-1, U-1, U-2, U-3, U-4, U-5, U-6, U-7, Us-2, UT-2, UT-3, UT-4, Um-1, Um-2.

2. Dla obszarów funkcjonalnych o innych symbolach ustala się stawkę 0%.

§ 52. W obszarach oznaczonych symbolem **Mu-1**, stanowiących tereny śródmiejskiej zwartej zabudowy mieszkalno-usługowej z obowiązkowymi usługami, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Działki budowlane i wspólne działki podwórza należy wydzielać zgodnie z projektowanym podziałem geodezyjnym przedstawionym na rysunku planu,
- b) Jeżeli w danym obszarze na rysunku planu wyznaczono wspólną działkę podwórza, to zakupu działki budowlanej w tym obszarze można dokonać jedynie dokonując jednocześnie zakupu udziałów we wspólnej działce podwórza w tym samym obszarze, przy czym udział we własności działki podwórza musi być proporcjonalny do udziału powierzchni działki budowlanej w łącznej powierzchni działek budowlanych w danym obszarze,
- c) Podstawowe zasady zabudowy określono na rysunku planu,
- d) Poza zasadami, o których mowa punkcie c), budynki muszą spełniać następujące warunki:
  - elewacje detalem architektonicznym (obramienia okienne i drzwiowe, gzymsy, boniowanie) wyraźnie nawiązujące do historycznej architektury śródmiejskiej Olsztynka,
  - dachy kryte czerwoną dachówką (z zastrzeżeniem § 8, lit. h),
  - nachylenie głównych połaci dachowych zharmonizowane z sąsiadującą wartościową zabudową historyczną lub, jeżeli takiej zabudowy nie ma w bezpośrednim sąsiedztwie, nachylone pod kątem 35 - 45°
  - w parterze obowiązkowe lokale użytkowe, pozostałe kondygnacje przeznacza się na funkcję mieszkaniową,
  - jeżeli ze sposobu usytuowania budynku na rysunku planu wynika możliwość wykonania wjazdów do garaży na tyłach budynku, wówczas w podziemiach budynku należy zlokalizować garaże lub miejsca postojowe dla samochodów osobowych w liczbie równej przynajmniej 50% mieszkań w budynku,
- e) Zakazuje się lokalizacji ogrodzeń w przestrzeni frontowej posesji, która musi być ogólnodostępna i pokryta przynajmniej w 60% nawierzchniami chodnikowymi,
- f) Ewentualne ogrodzenia dopuszcza się jedynie:
  - na granicach obszaru z innymi obszarami nie będącymi drogami i posiadającymi inny symbol funkcji,
  - na liniach wyznaczających najkrótszą drogę od narożnika budynku do najbliższej granicy z obszarem nie będącym drogą,
  - na liniach rozgraniczających sąsiadujące obszary Mu-1, ale jedynie jako odcinki łączące odcinki ogrodzenia, o których mowa powyżej,
- g) Ogrodzenia eksponowane od strony ulicy oraz terenów zieleni muszą mieć wysokość do 1,5 m, słupy murowane, ażurowe połączenia ogrodzenia, bram i furtek wykonane z prętów metalowych,
- h) Lokale użytkowe przeznacza się do prowadzenia miastotwórczej działalności gospodarczej,
- i) Łączna liczba garaży podziemnych i miejsc postojowych w obszarze oraz ewentualnie w pasie drogowym na wysokości obszaru musi być przynajmniej równa liczbie mieszkań w obszarze.

§ 55. W obszarach oznaczonych symbolem **Mu-4**, stanowiących tereny podmiejskiej zabudowy mieszkalno-usługowej, obowiązują następujące ustalenia:

- a) Podziały nieruchomości na zasadach ogólnych z zastrzeżeniem, że zakazuje się wydzielania nowych działek dróg i działek bez bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,
- b) Podstawowe zasady rozbudowy i budowy budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych określono na rysunku planu,
- c) Jeżeli według rysunku planu budynek przeznaczony jest do rozbudowy, to wolno rozbudować go do granicy działki.
- d) Poza dostosowaniem do zasad, o których mowa w punkcie b), nowe budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe muszą spełniać następujące warunki:
  - elewacje detalem architektonicznym (obramienia okienne i drzwiowe, gzymsy, lukarny) nawiązujące do historycznej architektury podmiejskiej Olsztynka, jak i do dobrych współczesnych wzorców
  - dachy kryte dachówką w odcieniach czerwieni lub brązu (z zastrzeżeniem § 8, lit. h),
  - nachylenie głównych połaci dachowych zharmonizowane z sąsiadującą wartościową zabudową lub, jeżeli takiej zabudowy nie ma w bezpośrednim sąsiedztwie, nachylone pod kątem 35 - 45° w budynkach z dwoma kondygnacjami nadziemnymi oraz pod kątem 30 - 45° w budynkach z trzema kondygnacjami nadziemnymi,
- e) Budowę nowych budynków gospodarczych dopuszcza się pod następującymi warunkami:
  - powierzchnia zabudowy posesji nie może po zrealizowaniu inwestycji przekraczać 30%,
  - liczba kondygnacji – 1,
  - nachylenie głównych połaci dachowych zharmonizowane z nachyleniem dachów istniejących sąsiednich budynków gospodarczych; jeżeli takich sąsiednich budynków nie ma, główne połacie dachowe powinny być nachylone pod kątem 25 – 45° ,
  - pokrycie dachów – dachówka lub imitacja dachówki w odcieniach czerwieni i brązu (z zastrzeżeniem § 8, lit. h)
  - maksymalna wysokość kalenicy – 7 m,
  - lokalizacja jedynie na tyłach posesji, w miejscach mało eksponowanych od ulicy, przy czym zaleca się lokalizację ścian na granicach posesji,
- f) Ewentualna modernizacja lub rozbudowa istniejących budynków gospodarczych powinna zmierzać do spełnienia przez nie warunków, jak dla budynków nowych, o których mowa w punkcie d) a w żadnym wypadku nie może pogłębiać różnic pomiędzy tymi warunkami a rzeczywistym usytuowaniem i formą budynku lub utrudniać spełnienie tych warunków w przyszłości,
- g) Ewentualna modernizacja lub rozbudowa budynków istniejących oznaczonych na rysunku planu jako zabytkowe nie może prowadzić do zubożenia detali architektonicznych, które powinny być zachowywane lub możliwie wiernie odtwarzane przy remontach elewacji,
- h) Ewentualna modernizacja lub rozbudowa istniejących budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych innych niż zabytkowe powinna zmierzać do



- d) zakaz zabudowy z wyjątkiem niekubaturowych urządzeń bezpośrednio związanych z udostępnianiem terenu do celów sportu i rekreacji na wolnym powietrzu (latarnie, ławy, wiaty, tablice informacyjne, miejsca na ogniska, niekubaturowe urządzenia sportowe na wolnym powietrzu itp.),
- e) istniejące budynki przeznacza się do likwidacji,
- f) maksymalny udział sztucznych nawierzchni w powierzchni obszaru – 15%, przy czym maksymalna zwarta powierzchnia poszczególnych zespołów obiektów o nawierzchni utwardzonej innych niż ścieżki (place do koszykówki, korty tenisowe itp.) nie może przekraczać 5000 m<sup>2</sup>,
- g) dopuszcza się realizację stawów o funkcjach wyłącznie rekreacyjnych pod warunkiem, że ich łączna powierzchnia nie przekroczy 2 ha a powierzchnia poszczególnych stawów nie przekroczy 0,5 ha,

§ 73. W obszarach oznaczonych symbolem **ZP-6**, stanowiących tereny współcześnie kształtowanych parków miejskich, obowiązują następujące ustalenia:

- a) docelowe pokrycie zadrzewieniami i zakrzewieniami: przynajmniej 30% z zastrzeżeniem, że zmiany sposobu zagospodarowania terenu nie mogą prowadzić do zmniejszenia powierzchni zadrzewień w stosunku do istniejącej powierzchni zadrzewień,
- b) należy w miarę możliwości dążyć do zachowania istniejących dojrzałych drzew i drzewostanów,
- c) zakaz zabudowy z wyjątkiem niekubaturowych urządzeń bezpośrednio związanych z dostosowaniem terenu do spacerów na wolnym powietrzu (ławki, latarnie itp.) oraz z urządzaniem placów zabaw dla najmłodszych
- d) istniejące budynki przeznacza się do likwidacji,
- e) maksymalny udział sztucznych nawierzchni w powierzchni obszaru – 30%.

# Legenda

## Oznaczenia obszarów funkcjonalnych

	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	tereny zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej
	tereny zabudowy mieszkaniowej szeregowej
	tereny zabudowy jednorodzinnej, a docelowo - usługowej
	tereny zabudowy zagrodowej
	tereny zabudowy zagrodowej, a docelowo - jednorodzinnej
	tereny zabudowy zagrodowej, a docelowo usługowej
	tereny zabudowy zagrodowej, a docelowo - przemysłowo-składowej
	tereny zabudowy przemysłowo-składowej
	tereny zabudowy usługowej
	tereny zabudowy usługowej z targowiskiem miejskim
	tereny miastotwórczych usług sektora publicznego bez funkcji zamieszkania zbiorowego
	tereny miastotwórczych usług sektora publicznego z dopuszczeniem zamieszkania zbiorowego
	tereny usług oświaty i wychowania
	tereny sportu i rekreacji
	teren plaży miejskiej
	tereny kościołów
	teren skansanu
	tereny śródmiejskiej, zwartej zabudowy usługowo-mieszkalnej
	tereny śródmiejskiej zwartej zabudowy mieszkalno-usługowej z obowiązkowymi usługami
	tereny śródmiejskiej zwartej zabudowy mieszkalno-usługowej z opcjonalnymi usługami
	tereny śródmiejskiej zwartej zabudowy mieszkalno-usługowej wymagającej harmonizacji z zabudową historyczną
	tereny podmiejskiej zabudowy mieszkalno-usługowej
	tereny podmiejskiej zabudowy mieszkalno-usługowej z obowiązkowymi usługami
	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością zmiany funkcji na usługową
	tereny usług turystycznych i towarzyszących
	tereny parków leśnych
	półotwarte tereny rekreacyjne
	półotwarte tereny rekreacyjne z możliwością budowy stawów
	tereny parków osiedlowych z placami zabaw
	tereny historyczne ukształtowanych parków miejskich
	tereny współczesne ukształtowanych parków miejskich
	tereny zieleni izolacyjnej
	tereny zieleni niskiej
	tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej
	tereny ogródków działkowych
	teren czynnego cmentarza
	teren lokalizacji stacji transformatorowych
	teren Głównego Punktu Zasilania
	teren urządzeń zaopatrzenia w gaz
	teren urządzeń telekomunikacyjnych
	teren miejskiego ujęcia i stacji uzdatniania wody
	teren jeziora Jemiołówko

Wzys i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą

Nr XXXV-25/2009 z dnia 29.06.2009 r. Burmistrza Olsztyńska  
Rady Miejskiej w Olsztynie

*Adam Korgul*  
Główny Specjalista

	tereny miejsc obsługi podróży
	teren stacji pialw
	teren dworca autobusowego
	teren parkingów samochodowych
	teren zespołów garażowych
	tereny śródmiejskich placów poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych
	tereny pieszych ciągów komunikacyjnych
	teren dworca kolejowego wraz z górką rozrządową
	tereny torów kolejowych
	teren dróg klasy S
	tereny dróg klasy G
	tereny dróg klasy Z
	tereny dróg klasy L
	tereny dróg klasy D
	tereny dróg wewnętrznych

## Oznaczenia dotyczące budynków

	budynki zabytkowe
	budynki istniejące do zachowania bryły i opracowania elewacji bez zmian
	budynki istniejące z dopuszczeniem nieznacznej rozbudowy
	budynki istniejące z dopuszczeniem nieznacznej rozbudowy i zmiany formy dachu
	budynki istniejące z dopuszczeniem znacznej rozbudowy
	budynki projektowane i projektowany przebieg kalenicy
	budynki do likwidacji
	obowiązkowe bramy w budynku

**g1 [2d] [3]** przykłady oznaczeń liczby kondygnacji i formy dachu:  
g1 - budynek gospodarczy, 1 kondygnacja nadziemna  
2d - budynek inny niż gosp., 2 kond. nadz., w tym poddasze, dach dwuspadowy  
3 - " 3 " , dach wysoki dowolny

brak oznaczenia - dach wysoki dowolny  
d - dach wysoki dwuspadowy lub naczółkowy  
c - dach wysoki czterospadowy  
ma - dach wysoki mansardowy  
i - imitacja dachu wysokiego  
p - dach płaski  
a - dach dowolny

## Inne oznaczenia

	granica obszaru opracowania
	obowiązujące linie zabudowy
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	linie projektowanego podziału geodezyjnego
	projektowane działki wspólnych podwódy w obszarach Mu-1
	granica terenów wymagających uchwały o scaleniu i podziale gruntów
	granica strefy ochrony konserwatorskiej "A"
	granica strefy ochrony konserwatorskiej "B"
	granica strefy ochrony archeologicznej
	granica terenu dawnego pomnika bitwy pod Tannenbergiem
	przebieg dawnych murów miejskich
	obszary wymagające rehabilitacji
	granica ogólnodostępnego kąpieliska
	skrzyżowania do realizacji wyłącznie po uruchomieniu obwodnicy Olsztyńska
	skrzyżowania do zamknięcia z chwilą uruchomienia wynikającej z rysunku planu alternatywnej komunikacji z głównymi arteriami