

UCHWAŁA Nr ...
Rady Miejskiej w Olsztynku
z dnia ... 2022 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 503) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.¹) w związku z Uchwałą Nr XXXVI-340/2021 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 5 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynka dla terenów przy ul. von Behringa oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza *ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynka /Studium w trakcie zmiany/*, Rada Miejska uchwała, co następuje:

§1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynka dla terenów przy ul. von Behringa, zwany dalej „planem”.
2. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
 - 1) tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały będącego integralną częścią 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;
 - 5) danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 214), stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

§2

1. Ustala się następującą interpretację użytych symboli i pojęć:
 - 1) granica planu – granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu, poza którą nie można sytuować budynków, z zachowaniem przepisów odrębnych linię tę mogą przekraczać:
 - a) schody,
 - b) podjazdy dla osób ze szczególnymi potrzebami,
 - c) na nie więcej niż 1,5 m elementy budynku takie jak: wykusze, nadwieszania, balkony, zadaszenia nad wejściem;
 - 3) usługi nieuciążliwe – działalność służąca zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, nie stanowiąca inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodująca przekroczenia standardów jakości środowiska oraz niezakłócająca funkcjonowania terenów i obiektów sąsiednich;

¹ Zmiana tekstu jednolitego ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2022 r. poz. 1005.

- 4) dach płaski – dach o dowolnej liczbie połaci dachowych o kącie nachylenia do 12°;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna – powierzchnia tożsama z terenem biologicznie czynnym, o którym mowa w przepisach prawa budowlanego;
 - 6) strefa kontrolowana istniejącego gazociągu – strefa od istniejących gazociągów wyznaczona w oparciu o przepisy odrębne;
 - 7) wysokość zabudowy:
 - a) budynków – wysokość tożsama z wysokością budynku, o której mowa w przepisach prawa budowlanego,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych – wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki, mierzona od najniższej położonego poziomu terenu przy obiekcie budowlanym do jego najwyższego punktu.
2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące:
 - 1) granica planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) oznaczenie przeznaczenia terenów, zgodnie z §4;
 - 5) wymiar podany w metrach.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu obowiązują na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) strefa w odległości 50 m od fortyfikacji miejskich – wpisana do rejestru zabytków;
 - 2) strefa w odległości 100 m od fortyfikacji miejskich – wpisana do rejestru zabytków.

§4

Ustala się przeznaczenia:

- 1) teren usług sportu i rekreacji oraz usług zdrowia, oznaczony symbolem **US/UZ**;
- 2) teren usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **US/ZP**;
- 3) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**.

§5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki: elewacji, pokryć dachowych oraz zabudowy;
- 2) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §19-21.

§6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obszar w granicach planu zlokalizowany jest poza formami ochrony przyrody;
- 2) w granicach planu dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.

§7

Zasady kształtowania krajobrazu terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§8

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach planu zlokalizowana jest strefa w odległości 50-100 m od fortyfikacji miejskich - wpisana do rejestru zabytków jako Zamek wraz z najbliższym otoczeniem w promieniu 50-100 m decyzją z 27 czerwca 1961 r., A-550;
- 2) na obszarze wymienionym w pkt 1 obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- 3) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy lub prowadzenia robót budowlanych w istniejących budynkach, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§9

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) do obszarów przestrzeni publicznych wyznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek zalicza się tereny oznaczone symbolami US/UZ, US/ZP, KDD;
- 2) do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami US/UZ, US/ZP, KDD;
- 3) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarto poprzez ustalenie szczegółowych zasad dla terenów oznaczonych symbolami UZ/US, US/ZP, KDD;
- 4) nakazuje się dostosowanie budynków i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

§10

1. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią:
 - 1) teren usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej, oznaczony symbolem US/ZP;
 - 2) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KDD.
2. Zasady realizacji inwestycji wymienionych w ust. 1 określają zapisy planu.

§11

1. Granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym stanowi teren usług sportu i rekreacji oraz usług zdrowia, oznaczony symbolem US/UZ.
2. Zasady realizacji inwestycji wymienionej w ust. 1 określają zapisy planu.

§12

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

§13

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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) obszar w granicach planu zlokalizowany jest na obszarze Lokalnego Zbiornika Wód

Podziemnych nr 212 - Olsztynek, objętego ochroną na podstawie przepisów odrębnych;

- 2) w granicach planu nie występują tereny górnicze;
- 3) w granicach planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) w granicach planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- 5) w odniesieniu do obszaru w granicach planu w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych oraz nie wykonano audytu krajobrazowego.

§14

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy są następujące:

- 1) od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, zarówno napowietrznych jak i kablowych, należy zachować odpowiednie odległości od zabudowań uwzględniające przepisy odrębne w tym także normy, przepisy i zasady branżowe;
- 2) w granicach planu przebiegają sieci gazowe – obowiązują strefy kontrolowane istniejącego gazociągu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§15

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w planie nie wyznacza się obszarów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości;
- 2) ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek: 2 000 m²,
 - b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 20^\circ$,
 - c) minimalna szerokość frontu działki 24,0 m;
- 3) ustalone parametry w pkt 2 nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§16

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w granicach planu dopuszcza się budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących tereny objęte planem w zakresie ustalonego w nim przeznaczenia terenu w sposób niekolidujący z tym przeznaczeniem oraz nie generującym nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) sieci, obiekty budowlane i urządzenia, o których mowa w pkt 1, należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny a wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 3) adaptuje się istniejącą sieć infrastruktury technicznej z możliwością jej przebudowy i rozbudowy,
- 4) zasady określone w pkt 2 nie dotyczą: przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej, zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych ustala się: z sieci wodociągowej,
 - b) w zakresie gospodarki ściekami ustala się: odprowadzanie siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
 - c) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi,

- d) w zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się: z sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) w zakresie telekomunikacji ustala się: poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) w zakresie ogrzewania ustala się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych zgodnie z określonymi normami i obowiązującymi przepisami lub zasilanych energią elektryczną;
- 5) obszar w granicach planu położony jest w całości w granicach obszaru aglomeracji Olsztynek wyznaczonej na podstawie przepisów odrębnych;
- 6) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Olsztynek;
- 7) obsługa komunikacyjna terenów: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 8) stanowiska postojowe, zapewnić w następującej liczbie:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem US/UZ: minimum 40 stanowisk postojowych,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem US/ZP:
 - dla placów sportowych, boisk: minimum 2 stanowiska postojowe na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla obiektów sportowych krytych: minimum 5 stanowisk postojowych na 100 użytkowników;
- 9) za stanowisko postojowe należy rozumieć również stanowisko w garażu i na jego podjeździe;
- 10) wynikające z obliczeń ułamki stanowisk postojowych zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
- 11) liczba stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) minimum 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15,
 - b) minimum 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16-40,
 - c) minimum 3 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41-100,
 - d) minimum 4% ogólnej liczby stanowisk – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

§17

Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§18

W przypadku stwierdzenia wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, stawkę procentową opłaty, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się w wysokości 30% dla wszystkich terenów w granicach planu.

§19

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **US/UZ**:

- 1) przeznaczenie – teren usług sportu i rekreacji oraz usług zdrowia;
- 2) na terenie dopuszcza się realizację boisk, chodników, ścieżek rowerowych, placów zabaw i innych obiektów związanych z funkcjonowaniem terenu sportu i rekreacji oraz usług zdrowia;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 14,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie,
 - c) dachy: płaskie;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

- b) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 2,1,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 55% powierzchni terenu,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 5% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 4 000 m²,
 - f) stanowiska postojowe zgodnie z §15;
- 5) dostępność komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem KDD (ul. von Behringa) oraz ul. Olsztyńskiej zlokalizowanej poza granicami planu.

§20

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **US/ZP**:

- 1) przeznaczenie – teren usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej;
- 2) na terenie dopuszcza się realizację boisk, chodników, ścieżek rowerowych, placów zabaw i innych obiektów związanych z funkcjonowaniem terenu sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie, w tym poddasze użytkowe,
 - c) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 12°-45°, główne połacie dachu symetryczne,
 - pokrycie dachów dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub blachą na rąbek stojący w naturalnym kolorze stosowanej blachy lub w odcieniach szarości;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej i ochronę istniejącego drzewostanu, z dopuszczeniem wyłącznie cięć sanitarnych,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,04 do 0,21,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 7% powierzchni terenu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 3 000 m²,
 - g) stanowiska postojowe zgodnie z §16;
- 5) dostępność komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem KDD (ul. von Behringa) oraz ul. Olsztyńskiej zlokalizowanej poza granicami planu.

§21

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **KDD**:

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 3) zasady zagospodarowania: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z istniejącymi podziałami geodezyjnymi.

§22

W granicach planu tracą moc:

- 1) 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 (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 119 z 25 sierpnia 2006 r., poz. 1914);
- 2) Uchwała nr XXIII-197/2016 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 28 czerwca 2016 r. w sprawie

uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek dla części przyzamacza (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2 sierpnia 2016 r., poz. 3224).

§23

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olsztyńska.

§24

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Andrzej Wojda