

UCHWAŁA Nr .../2022
Rady Miejskiej w Olsztynku
z dnia ... 2022 roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu
w obrębie geodezyjnym Mierki – część III**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.¹) 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 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.²) i uchwały Nr XXVII-260/2021 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 25 marca 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynka dla terenu w obrębie geodezyjnym Mierki – część III 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 dla terenu w obrębie geodezyjnym Mierki – część III, zwany dalej „planem”.
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,
 - 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 niniejszej uchwały

§2

Ustala się następującą interpretację użytych symboli i pojęć:

- 1) ustawa - ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu, poza którą nie można sytuować budynków;
- 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;
- 4) DJP – duże jednostki przeliczeniowe inwentarza, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 5) obsada - nieprzekraczalna liczba DJP w budynkach i obiektach inwentarskich.

§3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące:
 - 1) granica planu – oznaczenie granicy opracowania planu biegnące wzdłuż linii

¹ Zmiany tekstu jednolitego niniejszej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 784, 922, 1873 i 1986.

² Zmiany tekstu jednolitego niniejszej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 1834.

- rozgraniczających należy traktować jako biegnące po tych liniach;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) oznaczenie przeznaczenia terenu, zgodnie z §4.
2. Na rysunku planu wskazuje się strefę ochrony sanitarnej 150 m od cmentarzy jako obowiązującą na podstawie przepisów odrębnych.
 3. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 i ust. 2, mają charakter informacyjny.

§4

Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN;
- 2) teren sportu, kultury i rekreacji, oznaczony symbolem US;
- 3) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony symbolem RM;
- 4) teren drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW;
- 5) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczonej symbolem E.

§5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki: elewacji, pokryć dachowych oraz zabudowy;
- 2) usługi w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, o których mowa w art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.), należy lokalizować wyłącznie jako nieuciążliwe.

§6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują prawne formy ochrony przyrody;
- 2) 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;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem RM ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego poniżej 30 DJP.

§7

Zasady kształtowania krajobrazu terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§8

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obszar objęty planem zlokalizowany jest poza obszarowymi formami ochrony zabytków;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe objęte ochroną.

§9

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

- 1) do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami US i KDW;
- 2) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni

publicznych, zawarto w ustaleniach szczegółowych dla terenów, o których mowa w pkt 1.

§10

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

§11

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) obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych (Zbiornik międzymorenowy Olsztynek Nr 212), objętego ochroną na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożone powodzią;
- 4) na obszarze objętym planem nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- 5) w odniesieniu do obszaru objętego planem w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych oraz nie wykonano audytu krajobrazowego.

§12

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

- 1) na rysunku planu oznaczono strefę ochrony sanitarnej 150 m od cmentarzy;
- 2) w strefie wymienionej w pkt 1 obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) na rysunku planu oznaczono przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 4) w sąsiedztwie linii, o której mowa w pkt 3, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych; przy realizacji zabudowy, zagospodarowania oraz nasadzeń zieleni należy stosować odpowiednie odległości od sieci wynikające z przepisów odrębnych.

§13

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, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem RM, następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1400 m², dla pozostałych przeznaczeń 1000 m²,
 - b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale 60° a 110°,
 - c) minimalna szerokość frontu działki 20 m,
 - d) ustalone parametry w lit. a-c nie dotyczą parametrów terenu przeznaczonego pod drogę wewnętrzną.

§14

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu drogi, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z systemem komunikacyjnym w gminie;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów zapewnia droga wewnętrzna oznaczona w planie symbolem KDW;
- 3) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi urządzeń, obsługujących tereny objęte planem w zakresie ustalonych w nim przeznaczeń terenów, w sposób nie kolidujący z tymi przeznaczeniami;
- 4) sieci i urządzenia, o których mowa w pkt 3, należy lokalizować w liniach rozgraniczających drogę oraz pomiędzy linią rozgraniczającą tereny a wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych ustala się:
 - zaopatrzenie z sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się realizację ujęć własnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
 - obsługę w zakresie odprowadzenia ścieków należy realizować do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) wody opadowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego wraz z przepisami wykonawczymi,
 - d) w zakresie zasilenia w energię elektryczną ustala się:
 - zasilanie terenów zabudowy z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej,
 - istniejącą sieć elektroenergetyczną kolidującą z przyszłą zabudową lub zagospodarowaniem terenu należy przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - nowe lub przebudowywane sieci elektroenergetyczne średniego napięcia i niskiego napięcia należy wykonać jako doziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - e) w zakresie sieci gazowych dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) w zakresie telekomunikacji ustala się: obsługę telekomunikacyjną zapewnić poprzez ewentualną rozbudowę kablowej sieci telekomunikacyjnej oraz rozwój łączności bezprzewodowej,
 - g) w zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się ogrzewanie urządzeniami, 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, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych
- 6) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Olsztynek;

- 7) ustalenia dotyczące stanowisk postojowych:
- a) dla terenów oznaczonych symbolem MN - minimum 1 stanowisko postojowe na jeden lokal mieszkalny, przy czym za stanowisko postojowe należy rozumieć również stanowisko w garażu i na jego podjeździe,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem RM:
 - minimum 1 stanowisko postojowe na jeden lokal mieszkalny, przy czym za stanowisko postojowe należy rozumieć również stanowisko w garażu i na jego podjeździe,
 - minimum 2 miejsca dla budynku inwentarskiego o powierzchni zabudowy powyżej 250 m² do 550 m²;
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem US należy zapewnić minimum 1 stanowisko postojowe,
 - d) liczba stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 5-10,
 - 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 11 i więcej.

§15

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

§16

W przypadku stwierdzenia wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, stawkę opłaty, o której mowa w art. 36 ustawy, określa się w wysokości 30% dla całego obszaru objętego planem.

§17

1. Ustala się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, o której mowa w art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.), w postaci publicznych obiektów sportowych oraz kulturalnych na terenie oznaczonym w planie symbolem US.
2. Szczegółowe warunki oraz zasady zagospodarowania inwestycji, o których mowa w ust. 1, określono w ustaleniach szczegółowych dla terenu US.

§18

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolem MN:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) zabudowę mieszkaniową kształtować jako wolnostojącą, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się łączenie budynku mieszkalnego z garażowym lub gospodarczym w jedną bryłę,
 - c) liczba kondygnacji: do dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym dla budynków mieszkalnych, jedna kondygnacja nadziemna dla budynków garażowych i gospodarczych,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 9,0 m dla budynków mieszkalnych,
 - 5,0 m dla budynków garażowych i gospodarczych,
 - 4,0 m dla pozostałych obiektów,
 - e) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45°, główne połacie dachu symetryczne,
 - f) dopuszcza się stosowanie lukarn z dachami dwuspadowymi o kącie nachylenia, o

- którym mowa w lit. e, oraz z dachami płaskimi;
- g) lukarny na jednej połaci dachowej należy lokalizować symetrycznie;
 - h) pokrycie dachów spadowych dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem imitującym dachówkę, w tym samym kolorze;
- 3) zasady zagospodarowania terenu z zastrzeżeniem §5:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,08 do 0,9,
 - c) powierzchnia zabudowy maksymalnie 30% powierzchni działki,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) stanowiska postojowe zgodnie z §14 pkt 7,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1400 m².

§19

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolem RM:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
- a) zabudowę kształtować jako wolnostojącą, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się łączenie budynku mieszkalnego z garażowym lub gospodarczym w jedną bryłę,
 - c) liczba kondygnacji:
 - do dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym dla budynków mieszkalnych,
 - jedna kondygnacja nadziemna dla pozostałych budynków,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 9,0 m dla budynków mieszkalnych,
 - 5,0 m dla budynków garażowych i gospodarczych,
 - 7,0 m dla budynków inwentarskich,
 - 4,0 m dla pozostałych obiektów,
 - e) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45°, główne połacie dachu symetryczne,
 - f) dopuszcza się stosowanie lukarn z dachami dwuspadowymi o kącie nachylenia, o którym mowa w lit. e, oraz z dachami płaskimi;
 - g) lukarny na jednej połaci dachowej należy lokalizować symetrycznie;
 - h) pokrycie dachów spadowych dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem imitującym dachówkę, w tym samym kolorze;
- 3) zasady zagospodarowania terenu z zastrzeżeniem §5:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,03 do 0,35,
 - c) powierzchnia zabudowy maksymalnie 20% powierzchni działki,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) dopuszcza się maksymalnie jeden budynek inwentarski na jednej działce budowlanej,
 - f) stanowiska postojowe zgodnie z §14 pkt 7,
- 4) maksymalne powierzchnie zabudowy:
- budynków mieszkalnych – 150 m²,

- budynków gospodarczych i garażowych – 120 m²,
 - inwentarskich – 550 m²,
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 3000 m².

§20

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolem US:

- 1) przeznaczenie – teren sportu, kultury i rekreacji;
- 2) teren przeznaczony pod realizację lokalnej inwestycji celu publicznego w postaci obiektów sportowych oraz kulturalnych;
- 3) w ramach przeznaczenia na terenie dopuszcza się również realizację budynków gospodarczych, chodników, ścieżek rowerowych, placów zabaw i innych obiektów związanych z funkcjonowaniem rekreacji;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynków: jedna kondygnacja nadziemna;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków, z wyłączeniem budynków gospodarczych – 9 m;
 - budynków gospodarczych, obiektów małej architektury oraz wiat i altan – 3,5 m;
 - pozostałej zabudowy – 12 m;
 - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 15°- 30°, główne połacie dachu symetryczne,
 - d) dopuszcza się dachy płaskie,
 - e) pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni, brązu lub materiałem imitującym dachówkę, w tych samych kolorach,
 - f) pkt 4 lit. e nie dotyczy dachów płaskich;
- 5) zasady zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem §5:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 0,4,
 - c) powierzchnia zabudowy maksymalnie 20% powierzchni działki,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej.
- 6) stanowiska postojowe zgodnie z §14 pkt 7.

§21

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem KDW:

- 1) przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 6,0 m do 11,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy do 7 m.

§22

Ustalenia szczegółowe dla terenu E:

- 1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 2) wysokość zabudowy nie więcej niż 7 m.

§23

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olsztynka.

§24

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Andrzej Wojda