

UCHWAŁA Nr ...
Rady Miejskiej w Olsztynku
z dnia ... 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu
w obrębie geodezyjnym Pawłowo – 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. 503 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 2022 r. poz. 559 z późn. zm.²) i uchwały Nr XXXIX-370/2022 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 10 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie geodezyjnym Pawłowo – część III oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek przyjętego Uchwałą Nr XXXIX-348/2017 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek z późn. zm.³, Rada Miejska uchwała, co następuje:

§1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie geodezyjnym Pawłowo – część III, zwany dalej „planem miejscowym”.
2. Plan miejscowy składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
 - 1) części tekstowej planu miejscowego stanowiącej treść niniejszej uchwały;
 - 2) części graficznej planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 2 do 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 uchwały;
 - 5) danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2021 r. poz. 214), stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

§2

1. Ustala się następującą interpretację użytych symboli i pojęć:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie można sytuować budynków;
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi krajowej – linia wyznaczona w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie można sytuować obiektów budowlanych, z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej przebiegającej poprzecznie przez drogę;
 - 3) dach płaski – dach o dowolnej liczbie połaci dachowych o kącie nachylenia do 12°;
 - 4) dach jednospadowy – dach o jednej połaci dachowej o kącie nachylenia 12°-20°;

¹ Zmiana tekstu jednolitego ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2022 r. poz. 1846 i poz. 2185.

² Zmiana tekstu jednolitego ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2022 r. poz. 1005, poz. 1079 i poz. 1561.

³ zmienionego Uchwałą Nr XXII-209/2020 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 3 września 2020 r., Uchwałą Nr XXXII-291/2021 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 17 sierpnia 2021 r., Uchwałą Nr XLVI-415/2022 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 11 sierpnia 2022 r.

- 5) powierzchnia biologicznie czynna – teren biologicznie czynny określony w przepisach prawa budowlanego;
 - 6) wysokość zabudowy:
 - a) budynków – wysokość budynku określona 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 miejscowym, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§3

1. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy będące ustaleniami planu miejscowego :
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi krajowej;
 - 5) określenie przeznaczenia terenów, zgodnie z §4;
 - 6) wymiar podany w metrach.
2. Następujące oznaczenie części graficznej planu miejscowego obowiązuje na podstawie przepisów odrębnych: stanowisko archeologiczne wraz z numerem ewidencyjnym.

§4

Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) teren usług lub składów i magazynów lub elektrowni słonecznej, oznaczony symbolem **U-PS-PEF**;
- 2) teren drogi ekspresowej, oznaczony symbolem **KDS**;
- 3) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**;
- 4) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem **IE**;
- 5) teren lasu, oznaczony symbolem **L**.

§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 §17-21.

§6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują prawne formy ochrony przyrody;
- 2) zakazuje się realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 3) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego związanych z infrastrukturą techniczną;

- 4) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;
- 5) przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§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) na terenie oznaczonym symbolem U-PS-PEF zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne AZP 29-59/12/VII ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz wojewódzkiej ewidencji zabytków (zarządzenie nr 49/2013 z dnia 10 czerwca 2013 r.);
- 2) w odniesieniu do stanowiska archeologicznego wymienionego w pkt 1 obowiązują przepisy odrębne;
- 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 KDS, KDZ;
- 2) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarto poprzez ustalenie szczegółowych zasad dla terenów oznaczonych symbolami KDS, KDZ;
- 3) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

§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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest na obszarze Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 212 - Olsztynek, objętego ochroną na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują:
 - a) tereny górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych;

- 3) w odniesieniu do obszaru objętego planem miejscowym w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych oraz nie wykonano audytu krajobrazowego.

§12

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym nie wyznacza się obszarów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości;
- 2) w przypadku wszczęcia procedury scalenia i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady:
 - a) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek: 10 000 m²,
 - b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 20^\circ$,
 - c) minimalna szerokość frontu działki: 30,0 m;
- 3) ustalone parametry pkt 2 nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§13

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

§14

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym dopuszcza się budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących tereny objęte planem miejscowym 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 pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny a wyznaczonymi w części graficznej planu miejscowego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz w granicach terenu oznaczonego symbolem IE, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 3) istniejąca sieć infrastruktury technicznej podlega przebudowie i rozbudowie, z zachowaniem przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny a wyznaczonymi w części graficznej planu miejscowego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy od strony drogi krajowej, oraz ich przebudowa i rozbudowa, możliwa jest na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) zasady określone w pkt 2 nie dotyczą: przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej,
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - ustala się z sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się realizację ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) w zakresie gospodarki ściekami:
 - ustala się odprowadzanie siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
 - dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - usuwanie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) w zakresie zaopatrzenia 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;
- 7) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Olsztynek;
- 8) obsługa komunikacyjna terenów: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 9) stanowiska postojowe, na terenie oznaczonym symbolem U-PS-PEF zapewnić w następującej liczbie:
 - a) minimum 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego i handlowego;
 - b) minimum 0,1 stanowiska postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu składów i magazynów;
- 10) za stanowisko postojowe należy rozumieć również stanowisko w garażu i na jego podjeździe;
- 11) wynikające z obliczeń ułamki stanowisk postojowych zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
- 12) 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.

§15

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

§16

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 obszaru objętego planem miejscowym.

§17

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **U-PS-PEF**:

- 1) przeznaczenie: teren usług lub składów i magazynów lub elektrowni słonecznej;
- 2) zakazuje się realizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) w ramach terenu elektrowni słonecznej dopuszcza się instalacje odnawialnego źródła energii, w tym:
 - a) lokalizację urządzeń wolnostojących wytwarzających energię o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW,
 - b) lokalizację urządzeń innych niż wolnostojące;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy: 30,0 m,
- b) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 12°-20°, główne połacie dachu symetryczne,
 - dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
 - pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastej czerwieni,
 - pkt 4 lit. b tiret trzecie nie dotyczy dachów płaskich;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony drogi krajowej: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 2,4,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 10 000 m²,
 - g) stanowiska postojowe: zgodnie z §14;
- 6) dostępność komunikacyjna terenu:
 - a) z dodatkowej jezdni klasy Z, usytuowanej w pasie drogowym drogi krajowej nr S7 oznaczonej symbolem KDS oraz w części poza granicami planu miejscowego, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) z drogi powiatowej klasy Z, oznaczonej w planie miejscowym symbolem KDZ oraz w części położonej poza granicami planu miejscowego, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§18

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

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

§19

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

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

§20

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

- 1) przeznaczenie: teren elektroenergetyki;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 8,0 m;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 100% powierzchni terenu;
- 4) dostępność komunikacyjna: poprzez teren oznaczony symbolem U-PS-PEF.

§21

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

- 1) przeznaczenie: teren lasu;
- 2) zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące lasów.

§22

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olsztynka.

§23

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Andrzej Wojda