

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w
obrębie Gąsiorowo – część III**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.¹) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.²), w związku z Uchwałą Nr LIV-504/2023 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Gąsiorowo – część III oraz po stwierdzeniu, że plan miejscowy 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 terenów w obrębie Gąsiorowo – 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, będącej jej integralną częścią;
 - 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: nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie może wykraczać żaden element budynku.
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

¹ Zmiana tekstu jednolitego ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890 i poz. 2029..

² Zmiana tekstu jednolitego ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2023 r. poz. 572, poz. 1463 i poz. 1688.

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., Uchwałą Nr LIII-481/2023 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 2 lutego 2023 r.

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) przeznaczenia terenów, zgodnie z §4;
 - 5) wymiar podany w metrach.

§4

Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczony symbolem **ML**;
- 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR**;
- 3) teren pompowni ścieków, oznaczony symbolem **IKP**;
- 4) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **ZN**.

§5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji oraz pokryć dachowych;
- 2) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §17-20.

§6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody: Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno;
- 2) w obszarze wymienionym w pkt 1 obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody, w tym:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkami określonymi w prawie miejscowym dotyczącym Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno,
 - b) zakaz likwidacji i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych,
 - c) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
 - d) zakaz zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu;
- 3) zakazy, o których mowa w pkt 2 lit. a-d nie dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego;
- 4) w granicach planu miejscowego nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 5) ustala się poziom hałasu w środowisku: dla terenów oznaczonych symbolem **ML**, zgodnie z przepisami odrębnymi: jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

§7

Zasady kształtowania krajobrazu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§8

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

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują obiekty ani obszary objęte formami ochrony zabytków;
- 2) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§9

Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§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 w całości w granicach prawnych form ochrony przyrody – obowiązują ustalenia §6;
- 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

Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§13

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) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek: 1 500 m²,
 - b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 30^\circ$,
 - c) minimalna szerokość frontu działki: 16,0 m;
- 3) ustalone parametry pkt 2 nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§14

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym dopuszcza się budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i 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 terenów oznaczonych symbolami KR, IKP, ZN;
- 3) zasady określone w pkt 2 nie dotyczą sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej;
- 4) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) 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: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w zakresie zagospodarowania wód opadowych ustala się: 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;
- 6) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Olsztynek;
- 7) dostępność komunikacyjna terenów: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 8) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) miejsca do parkowania należy zapewnić na własnej działce w granicach terenu,
 - b) za miejsce do parkowania należy rozumieć również miejsce w garażu i na jego podjeździe,
 - c) wynikające z obliczeń ułamki stanowisk postojowych zaokrągla się w górę do liczby całkowitej,
 - d) na terenach oznaczonych symbolem ML zapewnić minimum 1 miejsce na 1 budynek rekreacji indywidualnej,
 - e) w zakresie miejsc do parkowania przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - minimum 1 miejsce – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6-15,
 - minimum 2 miejsca – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16-40,
 - 5% ogólnej liczby miejsc, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi powyżej 40.

§15

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

terenów.

§16

Stawkę procentową, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy 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 terenów oznaczonych symbolami **1ML, 2ML**:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych: 6,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 9,5 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych: jedna,
 - dla pozostałych budynków: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,
 - c) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45°, główne połacie dachu symetryczne,
 - pokrycie dachów dachówką w odcieniu ceglastej czerwieni lub materiałem dachówko podobnym w tym odcieniu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,4,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 500 m²,
 - f) stanowiska postojowe zgodnie z §14;
- 4) dostępność komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem 1ML-U: z drogi oznaczonej symbolem 1KR,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 2ML-U: z drogi oznaczonej symbolem 2KR;
- 5) teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno, obowiązują ustalenia §6.

§18

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1KR, 2KR**:

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 4) tereny zlokalizowane są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno, obowiązują ustalenia §6.

§19

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1IKP**:

- 1) przeznaczenie – teren pompowni ścieków;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m,
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie ustala się,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,5,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - e) stanowiska postojowe: nie ustala się;
- 4) dostępność komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem 1KR;
- 5) teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno, obowiązują ustalenia §6.

§20

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1ZN**:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni naturalnej;
- 2) należy chronić zadrzewienia występujące w granicach terenu przed likwidacją i niszczeniem;
- 3) zakaz lokalizowania budynków;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m;
- 5) zasady zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
- 6) dostępność komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem 1KR;
- 7) teren zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno, obowiązują ustalenia §6.

§25

W granicach obszaru objętego planem miejscowym traci moc: Uchwała nr XI-119/2007 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 28 grudnia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 21 lutego 2008 r., nr 31 poz. 691).

§26

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olsztynka.

§27

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Andrzej Wojda