

**UCHWAŁA Nr ...**  
**Rady Miejskiej w Olsztynku**  
**z dnia ... 2024 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie geodezyjnym Ameryka – część II**

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.<sup>1)</sup>) 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.<sup>2)</sup>) oraz w związku z Uchwałą Nr LVIII-551/2023 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 7 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie geodezyjnym Ameryka – część II 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.<sup>3</sup>, Rada Miejska uchwała, co następuje:

**§1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie geodezyjnym Ameryka – część II, 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, będący 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.
3. *Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne nierolnicze i nieleśne XXX ha gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa, na podstawie zgody wyrażonej Decyzją Nr XXX Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego, z dnia XXX r., znak XXX.*

**§2**

1. Ustala się następującą interpretację użytych symboli i pojęć:
  - 1) dach płaski – dach o dowolnej liczbie połaci dachowych o kącie nachylenia do 12°;
  - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie może wykroczać żaden element budynku.

<sup>1</sup> Zmiana tekstu jednolitego ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739.

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

<sup>3</sup> 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.

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) wymiar podany w metrach;
  - 5) oznaczenie przeznaczenia terenów, zgodnie z §4.
2. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy będące ustaleniami planu miejscowego obowiązującymi na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) Zespół Budynków Szpitala Rehabilitacyjnego dla Dzieci im. Janusza Korczaka w Ameryce wpisany do Rejestru zabytków (A-3524 z dnia 8 czerwca 1993 r.) – budynki istniejące;
  - 2) strefa ochrony konserwatorskiej wpisana do Rejestru zabytków (A-3524 z dnia 8 czerwca 1993 r.);
  - 3) obszar aglomeracji Olsztynek.

### §4

Ustala się przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem **MWW**;
- 2) teren usług zdrowia i pomocy społecznej, oznaczony symbolem **UZ**;
- 3) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR**.

### §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 §18-21.

### §6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Pasłęki;
- 2) w obszarze wymienionym w pkt 1 obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody, w tym:
  - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkami określonymi w prawie miejscowym dotyczącym Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Pasłęki,
  - b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
  - c) zakaz zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu;
- 3) zakazy, o których mowa w pkt 2 nie dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego;

- 4) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;
- 5) poziom hałasu w środowisku:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem MWW zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem UZ zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów szpitali poza miastem;
- 6) w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## §7

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

## §8

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

- 1) w granicach terenów oznaczonych symbolami 1MWW i 1UZ zlokalizowany jest Zespół Budynków Szpitala Rehabilitacyjnego dla Dzieci im. Janusza Korczaka w Ameryce wpisany do Rejestru zabytków (A-3524 z dnia 8 czerwca 1993 r.) – obowiązują przepisy odrębne;
- 2) w granicach obszaru objętego planem miejscowym zgodnie z częścią graficzną wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej wpisaną do Rejestru zabytków (A-3524 z dnia 8 czerwca 1993 r.);
- 3) w strefie, o której mowa w pkt 2 obowiązują:
  - a) w zakresie budynków ujętych w Rejestrze zabytków - ochrona bryły, gabarytów, wystroju elewacji, układu i rodzaju stolarki otworowej, kształtu i pokrycia dachu,
  - b) stosowanie materiałów o wysokiej jakości wykończenia,
  - c) pozostałe zasady zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) 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 teren oznaczony symbolem KDL;
- 2) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarto poprzez ustalenie szczegółowych zasad dla terenu oznaczonego symbolem KDL;
- 3) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenów do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

## §10

Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią:

- 1) teren usług zdrowia i pomocy społecznej, oznaczony symbolem UZ;
- 2) teren drogi lokalnej, oznaczone symbolem KDL.

## §11

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

## §12

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Pasłęki – obowiązują ustalenia §6;
- 2) na obszarze objętym planem miejscowym zlokalizowane są obiekty wpisane do Rejestru zabytków – obowiązują ustalenia §8;
- 3) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości na obszarze Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 212 - Olsztynek, objętego ochroną na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują:
  - a) tereny górnicze,
  - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
  - c) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 5) w odniesieniu do obszaru w granicach obszaru objętego planem miejscowym w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych oraz nie wykonano audytu krajobrazowego.

## §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) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek: 1 500 m<sup>2</sup>,
  - b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji  $\pm 20^\circ$ ,
  - c) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m;
- 3) ustalone parametry pkt 2 nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

## §14

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) w granicach planu miejscowego przebiega sieć gazowa niskiego ciśnienia – obowiązuje strefa kontrolowana, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, zarówno napowietrznych jak i kablowych, należy zachować odpowiednie odległości od zabudowań uwzględniające przepisy odrębne.

## §15

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 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, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 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 UZ, KDL, KR;
- 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 istniejącej 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,
    - 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,
    - obszar objęty planem miejscowym położony jest częściowo w granicach obszaru aglomeracji Olsztynek wyznaczonej na podstawie przepisów odrębnych,
  - 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 zaopatrzenia w gaz ustala się: z sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - f) w zakresie telekomunikacji ustala się: poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) w zakresie ogrzewania ustala się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych zgodnie z określonymi normami i obowiązującymi przepisami lub zasilanych energią elektryczną;
- 6) dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy dopuszczonej przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię z wykorzystaniem energii wiatru;
- 7) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Olsztynek;
- 8) dostępność komunikacyjna terenów: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 9) 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 miejsca do parkowania należy rozumieć również miejsce w garażu i na jego podjeździe,
  - c) wynikające z obliczeń ułamki miejsc do parkowania zaokrągla się w górę do liczby całkowitej,
  - d) na terenie oznaczonym symbolem MWW: zapewnić minimum 1 miejsce do parkowania na

- 1 lokal mieszkalny,
- e) na terenie oznaczonym symbolem UZ: zapewnić minimum 0,2 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
  - f) 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,
    - minimum 3 miejsca – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41-100,
    - minimum 4% ogólnej liczby miejsc – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100.

### §16

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

### §17

Stawki procentowe, 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.

### §18

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

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych: 12,0 m,
    - dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych: 7,0 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych: 12,0 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - dla budynków mieszkalnych: trzy, w tym trzecia stanowiąca poddasze użytkowe,
    - dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych: jedna,
  - c) dachy:
    - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45°, główne połacie dachu symetryczne,
    - pokrycie dachu 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 0,1 do 0,6,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 65%,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 500 m<sup>2</sup>,
  - f) miejsca do parkowania zgodnie z §15 pkt 9;
- 4) dostępność komunikacyjna: z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 1KR i 2KR.

### §19

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

- 1) przeznaczenie – teren usług zdrowia i pomocy społecznej;

- 2) przeznaczenia uzupełniające:
  - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
  - b) teren obsługi komunikacji;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: 20,0 m,
  - b) dachy:
    - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45°, główne połacie dachu symetryczne,
    - dopuszcza się dachy płaskie,
    - pokrycie dachu dachówką w odcieniu ceglastej czerwieni lub materiałem dachówko podobnym w tym odcieniu,
    - tیرهت trzecie nie dotyczy dachów płaskich;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - b) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,2,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
  - e) miejsca do parkowania zgodnie z §15 pkt 9;
- 5) dostępność komunikacyjna: z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 1KR, 2KR i drogi zlokalizowanej poza granicami planu miejscowego.

## **§20**

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

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

## **§21**

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.

## **§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