

UCHWAŁA Nr ...
Rady Miejskiej w Olsztynku
z dnia ... 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynka
dla terenów przy ul. Krzysztofa Mrongowiusza – część VI**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.¹⁾) w związku z art. 67 ust. 3 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 2025 r. poz. 1153) oraz w związku z Uchwałą Nr LVIII-550/2023 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 7 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynka dla terenów przy ul. Krzysztofa Mrongowiusza – część VI, zmienioną Uchwałą Nr LXI-569/2023 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 26 września 2023 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynka dla terenów przy ul. Krzysztofa Mrongowiusza – część VI oraz po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynka 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 Olsztynka z późn. zm.², Rada Miejska uchwala, co następuje:

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynka dla terenów przy ul. Krzysztofa Mrongowiusza – część VI, 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, składającej się z 2 arkuszy ponumerowanych od 1 do 2, 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 (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 242), stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

§2

1. Ustala się następującą interpretację użytych symboli i pojęć:

¹ Zmiana tekstu jednolitego ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i poz. 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i poz. 680.

² 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.

- 1) dach płaski – dach o dowolnej liczbie połaci dachowych o kącie nachylenia mniejszym niż 12°;
 - 2) 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, w szczególności ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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) granica terenu zamkniętego;
 - 2) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikająca z sąsiedztwa obszaru kolejowego;
 - 3) obszar aglomeracji Olsztynek.

§4

Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów, oznaczony symbolem **U-PP-PS**;
- 2) teren składów i magazynów lub komunikacji kolejowej i szynowej, oznaczony symbolem **PS-KK**.

§5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §18-19.

§6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest poza formami ochrony przyrody;
- 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego w zakresie telekomunikacji i infrastruktury technicznej;
- 3) 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;
- 4) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;
- 5) na obszarze objętym planem miejscowym mogą występować niezainwentaryzowane podziemne systemy melioracyjne, w związku z tym:
 - a) ustala się zapewnienie spójnego systemu gospodarki wodno-gruntowej,
 - b) ustala się zabezpieczenie istniejących systemów melioracyjnych przed dewastacją,

- c) w przypadku wystąpienia kolizji z planowanym zagospodarowaniem należy system melioracyjny przebudować w sposób zapewniający jego prawidłowe działanie z zachowaniem wymogów przewidzianych w przepisach odrębnych;
- 6) w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji w rozumieniu przepisów 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) na obszarze objętym planem miejscowym nie stwierdzono występowania obiektów ani obszarów objętych formami ochrony zabytków;
- 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.

§9

Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§10

Granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych stanowi granica terenu zamkniętego oznaczona w części graficznej planu miejscowego.

§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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach 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) obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach krajobrazu oznaczonego w audycie krajobrazowym jako krajobraz:
 - a) wiejski o kodzie i podtypie 28-842.88-51 (6d),
 - b) miejski o kodzie i podtypie 28-842.88-25 (9a);
- 4) w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa w stosunku do obszaru objętego planem miejscowym nie wskazano krajobrazów priorytetowych.

§13

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym nie wyznacza się obszarów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości;
- 2) w przypadku wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1U-PP-PS:
 - minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek: 5 000 m²,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 20^\circ$,
 - minimalna szerokość frontu działki 15,0 m,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 1PS-KK:
 - minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek: 1 000 m²,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 20^\circ$,
 - minimalna szerokość frontu działki 16,0 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 części graficznej planu miejscowego wyznaczono strefę ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikającą z sąsiedztwa obszaru kolejowego - obowiązują zakazy i nakazy oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) na obszarze objętym planem miejscowym przebiega sieć gazowa średniego ciśnienia – obowiązuje strefa kontrolowana, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) 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, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 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 PS-KK, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 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

- technologią zakładu lub funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej;
- 4) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 5;
 - 5) lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń od strony drogi krajowej, oraz ich przebudowa i rozbudowa, możliwa jest w odległości i na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
 - 6) 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: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) usuwanie ścieków przemysłowych: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się: z sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się: z sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) w zakresie telekomunikacji ustala się: poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) w zakresie ogrzewania ustala się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych zgodnie z określonymi normami i obowiązującymi przepisami lub zasilanych energią elektryczną;
 - 7) ochrona przeciwpożarowa: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 8) teren oznaczony symbolem 1PS-KK położony jest w granicach obszaru aglomeracji Olsztynek wyznaczonej na podstawie przepisów odrębnych;
 - 9) dopuszcza się realizację i zasilanie, w tym w zakresie ogrzewania, z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy dopuszczonej przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zakazem wykorzystania energii wiatru;
 - 10) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Olsztynek;
 - 11) dostępność komunikacyjna terenów: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 12) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) dla składów i magazynów: minimum 0,1 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla budynków usługowych: minimum 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla budynków produkcyjnych, produkcyjno-usługowych: minimum 35 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - d) miejsca do parkowania należy zapewnić na własnej działce w granicach terenu,
 - e) wynikające z obliczeń ułamki miejsc do parkowania zaokrągla się w górę do liczby całkowitej,
 - 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 **1U-PP-PS**:

- 1) przeznaczenie: teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;
- 2) przeznaczenia uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków:
 - w przypadku dachów płaskich: trzy,
 - w przypadku dachów spadowych: trzy, w tym trzecia stanowiąca poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 16,0 m,
 - c) dachy:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 12°-40°,
 - dopuszcza się dachy płaskie lub łukowe,
 - pokrycie dachu dachówką w odcieniu ceglastej czerwieni, szarości, grafitu lub materiałem dachówko podobnym w tych odcieniach,
 - tiret trzecie nie dotyczy dachów płaskich i łukowych;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,02 do 1,5,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 5 000 m²,
 - f) miejsca do parkowania zgodnie z §15 pkt 12;
- 6) dostępność komunikacyjna:
 - a) z drogi krajowej nr 58c (ul. Mrongowiusza) zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) z drogi wewnętrznej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;
- 7) w granicach terenu wyznaczono strefę ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikającą z sąsiedztwa obszaru kolejowego, obowiązującą ustalenia §14.

§19

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1PS-KK**:

- 1) przeznaczenie: teren składów i magazynów lub komunikacji kolejowej i szynowej;
- 2) zakazuje się lokalizowania budynków innych niż budynki przeznaczone do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 50,0 m dla budowli kolejowych,
 - 16,0 m dla budynków i pozostałych obiektów budowlanych;
- b) dachy:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 12°-40°,
 - dopuszcza się dachy płaskie lub łukowe,
 - pokrycie dachu dachówką w odcieniu ceglastej czerwieni, szarości, grafitu lub materiałem dachówko podobnym w tych odcieniach,
 - tiret trzecie nie dotyczy dachów płaskich i łukowych;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,5,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 000 m²,
 - e) miejsca do parkowania zgodnie z §15 pkt 12;
- 5) dostępność komunikacyjna: z publicznej drogi gminnej nr 159519N (ul. Polna), zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;
- 6) w granicach terenu wyznaczono strefę ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikającą z sąsiedztwa obszaru kolejowego, obowiązują ustalenia §14.

§20

W granicach obszaru objętego planem miejscowym traci moc Uchwała Nr XXIX-304/2009 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 26 listopada 2009 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek, dotycząca fragmentu terenu w dzielnicy przemysłowej przy ulicy Mrongowiusza (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 7 z dnia 18 stycznia 2010 r., poz. 203).

§21

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olsztynka.

§22

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

Przewodniczący Rady Miejskiej