

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie
geodezyjnym Świątajny – 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.¹) w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. 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 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.²), oraz w związku z Uchwałą Nr LXVII-646/2024 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Świątajny – 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 uchwala, co następuje:

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Świątajny – 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, stanowiącego 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 (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 214), stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

§2

1. Ustala się następującą interpretację użytych symboli i pojęć:
 - 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 można sytuować budynków;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi krajowej – linia wyznaczona w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie można sytuować obiektów budowlanych, z

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

² Zmiana tekstu jednolitego ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, poz. 1907 oraz poz. 1940.

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.

- wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej przebiegającej poprzecznie przez drogę;
- 4) strefa kontrolowana gazociągów – strefa od istniejących i projektowanych gazociągów określona w przepisach odrębnych.
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) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi krajowej;
 - 5) oznaczenie przeznaczenia terenów, zgodnie z §4;
 - 6) wymiar podany w metrach.
2. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujący element będący ustaleniem planu miejscowego: strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia.

§4

Ustala się przeznaczenia:

- 1) teren usług lub produkcji, oznaczony symbolem **U-P**;
- 2) teren drogi ekspresowej, oznaczony symbolem **KDS**;
- 3) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**.

§5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §17-19.

§6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest poza formami ochrony przyrody;
- 2) przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;
- 4) zakazuje się realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) 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:

- 1) do przestrzeni publicznych zalicza się tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDS oraz KDL;
- 2) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarto poprzez ustalenie szczegółowych zasad dla terenów oznaczonych symbolami KDS oraz KDL;
- 3) nakazuje się dostosowanie budynków i zagospodarowania terenów 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, 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 poza granicami prawnych form ochrony przyrody;
- 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

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

- 1) w granicach terenu oznaczonego symbolem 2U-P przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia – obowiązuje wyznaczona w części graficznej planu miejscowego strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia, 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.

§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 na terenach oznaczonych symbolem U-P, ustala się następujące zasady:
 - a) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek: 8 000 m²,
 - 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 zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) na całym obszarze objętym 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 przeznaczeń terenów w sposób niekolidujący z tymi przeznaczeniami oraz nie generującym nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) 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;
- 3) 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, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w zakresie wód opadowych i roztopowych:
 - ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącego i rozbudowywanego układu odwadniającego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów nieutwardzonych powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się instalacje do retencji wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) w zakresie zasilenia 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;
- h) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Olsztynek;
- 4) dopuszcza się realizację i zasilanie, w tym w zakresie ogrzewania, z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy dopuszczanej przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zakazem wykorzystania energii wiatru;
- 5) w zakresie ochrony przeciwpożarowej: obowiązują przepisy odrębnie;
- 6) dostępność komunikacyjna terenów: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 7) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania dla terenów oznaczonych symbolem U-P:
- a) dla budynków usługowych: minimum 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla budynków produkcyjnych, produkcyjno-usługowych: minimum 35 miejsc na 100 stanowisk pracy,
 - c) dla składów i magazynów: minimum 0,1 miejsca 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) wynikające z obliczeń ułamki miejsc do parkowania zaokrągla się w górę do liczby całkowitej,
 - e) w zakresie miejsc do parkowania przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1 miejsce – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6-15,
 - 2 miejsca – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16-40,
 - 3 miejsca – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41-100,
 - 4% ogólnej liczby miejsc – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100.

§15

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

§16

Stawkę procentową, na podstawie której 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 **1U-P**, **2U-P**:

- 1) przeznaczenie: teren usług lub produkcji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) przeznaczenie wykluczane:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren elektrowni wiatrowej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 30,0 m,
 - b) geometria dachów: dachy płaskie lub łukowe,
 - c) pokrycie dachów: nie ustala się;
- 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) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 2,1,

- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 8 000 m²,
- g) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania zgodnie z §14 pkt 7;
- 6) dostępność komunikacyjna:
 - a) terenu 1U-P z drogi oznaczonej symbolem KDL,
 - b) teren 2U-P z dodatkowej jezdni, usytuowanej w pasie drogowym drogi krajowej S7, oznaczonej symbolem KDS, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w granicach terenu oznaczonego symbolem 2U-P przebiega strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia – obowiązują zasady określone w §12.

§18

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

- 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 obowiązującym podziałem geodezyjnym.

§19

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

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

§20

W granicach obszaru objętego planem miejscowym traci moc:

- 1) Uchwała nr XIII-118/95 Rady Miejskiej Olsztynka z dnia 26 października 1995 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu obiektów usługowo-handlowych związanych z trasą komunikacyjną w miejscowości Świątajny gmina Olsztynek (Dz. Urz. Woj. Olsztyńskiego Nr 27 z dnia 24 listopada 1995 r., poz. 292);
- 2) Uchwała nr XIX-235/2009 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 26 lutego 2009 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Świątajny w gminie Olsztynek (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 1 kwietnia 2009 r., poz. 728);
- 3) Uchwała nr XXXV-322/2021 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 27 października 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wężła Olsztynek Zachód (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 2 grudnia 2021 r., poz. 4678).

§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
Jerzy Głowacz