

UCHWAŁA NR .../2025
RADY MIEJSKIEJ W OLSZTYNKU

z dnia ... 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym
Witramowo – część IV

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.²⁾), 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 uchwałą Nr XI-74/2024 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 31 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Witramowo – część IV 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 Olsztynek³ - **Rada Miejska uchwala**, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Witramowo – część IV, 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:

- 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 można sytuować budynków;
- 3) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w pierwszej kolejności ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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;

¹ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i 1940.

² Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, 1907 i 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.

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) oznaczenie przeznaczenia terenów, zgodnie z § 4;
- 5) wymiar podany w metrach.

2. Część graficzna planu miejscowego zawiera granicę obszaru w promieniu 100 m od linii brzegowej jeziora Mielno, stanowiącej ustalenie planu miejscowego obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych.

3. Oznaczenia niewymienione w ust. 1 i 2 stanowią treść informacyjną planu miejscowego.

§ 4. Ustala się przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczony symbolem **ML**;
- 2) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **US**;
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR**;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem **KR-KP**;
- 5) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem **KP**;
- 6) teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **KP-ZP**;
- 7) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**;
- 8) teren lasu, oznaczony symbolem **L**.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §17-24.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obszar objęty planem miejscowym znajduje się w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno, na którym obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody;
- 2) na obszarze wymienionym w pkt 1 lit. a obowiązuje 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 Jeziora Mielno;
- 3) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;
- 4) zadrzewienia śródpolne, przydrożne i nadwodne położone w granicach planu miejscowego, objęte są ochroną na mocy przepisów odrębnych dotyczących obszarów chronionego krajobrazu – obowiązuje zakaz ich likwidacji i niszczenia;
- 5) nową zabudowę należy wkomponować w istniejące zadrzewienia;
- 6) w zakresie ochrony rzeźby terenu ustala się:
 - nakazuje się ochronę naturalnego ukształtowania terenu,
 - zakazuje się zmiany rzędnych, wielkości i kierunków nachyleń terenu,
 - nakazuje się dostosowanie projektu budowlanego do istniejącej rzeźby terenu;
- 7) 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;
- 8) dopuszcza się przebudowę istniejących urządzeń melioracyjnych w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem, przebudowa ta lub odbudowa nie może powodować zmiany stosunków wodnych;
- 9) poziom hałasu w środowisku: dla terenów oznaczonych symbolami ML i US zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 10) w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewitalizacji 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) 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. 1. Do przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy zalicza się teren oznaczony symbolem 1US.

2. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawarto poprzez ustalenie szczegółowych zasad dla terenu oznaczonego symbolem 1US.

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 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,
 - d) udokumentowane zbiorniki wód podziemnych;
- 3) w odniesieniu do obszaru w granicach objętych planem miejscowym w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego województwa oraz w audycie krajobrazowym nie wskazano krajobrazów priorytetowych.

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

- 1) niezależnie od ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, w granicach obszaru w promieniu 100 m od linii brzegowej jeziora Mielno obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu oraz wyjątki od tych ograniczeń, określone w przepisach odrębnych;
- 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 scaleniem i podziałem nieruchomości;
- 2) w przypadku wszczęcia procedury scalenia i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem ML:
 - minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek: 1 500 m²,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji ± 20°,
 - minimalna szerokość frontu działki 20,0 m;

b) dla terenu oznaczonego symbolem US:

- 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 14,0 m;

c) dla pozostałych terenów:

- minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek: 200 m²,
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 20^\circ$,
- minimalna szerokość frontu działki 5,0 m;

3) ustalone w pkt 2 parametry nie dotyczą terenów oznaczonych symbolem L.

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

1) na 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, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych, z zastrzeżeniem §12 pkt 1;

2) sieci i urządzenia, o których mowa w pkt 1, z zastrzeżeniem §12 pkt 1, należy realizować:

- w granicach terenów oznaczonych symbolem ML – pomiędzy liniami rozgraniczającymi teren a nieprzekraczalną linią zabudowy,
- w granicach terenów oznaczonych symbolami KR, KR-KP, KP, KP-ZP, ZP;

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 stosowanie rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować 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 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, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- a) dla terenów oznaczonych symbolem ML: minimum 2 miejsca do parkowania na 1 budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej,
 - b) za miejsce do parkowania należy rozumieć również miejsce w garażu i na jego podjeździe,
 - c) wynikające z obliczeń części ułamkowe miejsc do parkowania zaokrągla się w górę do liczby całkowitej,
 - d) 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 więcej niż 15.

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

§ 16. 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.

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem symbolami **1ML, 2ML, 3ML, 4ML**:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
 - b) dachy:
 - dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45°, główne połacie dachu symetryczne,
 - pokrycie dachu dachówką w odcieniu ceglastej czerwieni lub materiałem dachówkopodobnym w tym odcieniu,
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, z zastrzeżeniem §12 pkt 1,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,4,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
 - e) miejsca do parkowania: zgodnie z §14 pkt 6;
- 4) dostępność komunikacyjna z terenów oznaczonych symbolami 1KR, 1KR-KP oraz 2KR-KP;
- 5) teren w całości znajduje się w granicach prawnej formy ochrony przyrody – obowiązują ustalenia § 6.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1US**:

- 1) przeznaczenie – teren usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenia uzupełniające: teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m,
 - b) dachy:
 - dwuspadowe 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,
- tiret trzecie nie dotyczy dachów płaskich;

4) zasady zagospodarowania terenu:

- a) na terenie dopuszcza się lokalizację wyłącznie inwestycji celu publicznego z zakresu sportu i rekreacji;
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy: nie ustala się,
- c) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,001 do 0,1,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10%,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%;

5) dostępność komunikacyjna: z terenu oznaczonego symbolem 1KR;

6) teren w całości znajduje się w granicach prawnej formy ochrony przyrody – obowiązują ustalenia §6;

7) teren w części znajduje się w obszarze 100 m od linii brzegowej jeziora Mielno – obowiązują ustalenia §12 pkt 1.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1KR:

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 7,0 m;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: od 8,0 do 14,0 m;
- 4) teren w całości znajduje się w granicach prawnej formy ochrony przyrody – obowiązują ustalenia §6.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1KR-KP, 2KR-KP:

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 7,0 m;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: 7 m;
- 4) tereny w całości znajdują się w granicach prawnej formy ochrony przyrody – obowiązują ustalenia §6.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1KP, 2KP:

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 7,0 m;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: 3 m;
- 4) tereny w całości znajdują się w granicach prawnej formy ochrony przyrody – obowiązują ustalenia §6.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1KP-ZP, 2KP-ZP:

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 7,0 m;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: od 0 m do 15,0 m;
- 4) tereny w całości znajdują się w granicach prawnej formy ochrony przyrody – obowiązują ustalenia §6.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni urządzonej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 3,0 m;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizowania budynków,

- b) nieprzekraczalna linia zabudowy: nie ustala się,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,001 do 0,05,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 5%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%,
 - f) miejsca do parkowania: nie ustala się;
- 4) teren w całości znajduje się w granicach prawnej formy ochrony przyrody – obowiązują ustalenia §6;

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1L:

- 1) przeznaczenie – teren lasu;
- 2) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych;
- 3) pozostałe zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) tereny w całości znajdują się w granicach prawnych form ochrony przyrody – obowiązują ustalenia § 6;
- 5) teren znajduje się w obszarze 100 m od linii brzegowej jeziora Mielno – obowiązują ustalenia §12 pkt 1.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olsztynka.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jerzy Głowacz