

**UCHWAŁA NR .../2025
RADY MIEJSKIEJ W OLSZTYNKU**

z dnia ... 2025 r.

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

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 uchwałą Nr XVII-117/2025 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 27 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Witramowo – część V 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 V, 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 2025 r. poz. 242), stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Ustala się następującą interpretację użytych symboli i pojęć:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie można sytuować obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem §14 pkt 1 i 2;
- 2) DJP - duże jednostki przeliczeniowe inwentarza, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 3) obsada - nieprzekraczalna ilość DJP w budynkach i obiektach inwentarskich;
- 4) uciążliwości - zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współżycia społecznego, a także standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi

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 Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680.

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.

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 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 Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno, stanowiącą ustalenie planu miejscowego obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych.

§ 4. Ustala się przeznaczenia:

- 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem KR;
- 2) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem RZM;
- 3) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczony symbolem RZP;
- 4) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem WS;
- 5) teren lasu, oznaczony symbolem L;
- 6) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem ZN.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §17-21.

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

- 1) w granicach planu miejscowego zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji z zakresu łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 2) obszar objęty planem miejscowym znajduje się w części w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno, na którym obowiązują przepisy odrębne, w tym zakazy i odstępstwa od nich, dotyczące ochrony przyrody;
- 3) na obszarze, o którym mowa w pkt 2:
 - a) zadrzewienia przydrożne objęte są ochroną na mocy przepisów odrębnych dotyczących obszarów chronionego krajobrazu – obowiązuje zakaz ich likwidacji i niszczenia,
 - b) nakazuje się ochronę naturalnego ukształtowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) realizacja przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska możliwa jest wyłącznie w przypadku spełnienia wymagań, o których mowa w tych przepisach;
- 4) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;
- 5) nową zabudowę należy wkomponować w istniejące zadrzewienia;
- 6) 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;
- 7) dopuszcza się przebudowę istniejących urządzeń melioracyjnych w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem, przebudowa ta lub odbudowa nie może powodować zmiany stosunków wodnych;
- 8) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
- 9) ustala się nakaz, by uciążliwości generowane przez obiekty związane z chowem lub hodowlą zwierząt, obiekty inwentarskie i budynki inwentarskie zawierały się w granicach, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 10) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;

- 11) poziom hałasu w środowisku: dla terenów oznaczonych symbolem RZM zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej;
- 12) 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) 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. 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) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 214 – Zbiornika Działdowo, objętego ochroną na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują:
 - a) tereny górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa w stosunku do obszaru objętego planem miejscowym nie wskazano krajobrazów priorytetowych.

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

§ 13. Na obszarze objętym planem miejscowym nie wyznacza się obszarów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości.

§ 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 ustalonych w nim przeznaczeń terenów, w sposób niekolidujący z tymi przeznaczeniami oraz nie generujących nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem przepisów odrębnych i ustaleń planu;
- 2) lokalizację sieci, obiektów budowlanych i urządzeń, o których mowa w pkt. 1 dopuszcza się:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg,
 - b) na terenach dopuszczających zabudowę – pomiędzy liniami rozgraniczającymi teren a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - c) na terenach oznaczonych symbolem 3ZN i 5ZN,

- d) na terenie 1L w zakresie niekolidującym z drzewostanem;
- 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 dopuszczonej przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zakazem wykorzystania energii z 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 RZM: minimum 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
- b) dla terenów oznaczonych symbolem RZP:
- minimum 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² łącznej powierzchni użytkowej budynków inwentarskich o łącznej powierzchni zabudowy na działce budowlanej poniżej 500 m²,
 - minimum 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 10 m² łącznej powierzchni użytkowej budynków inwentarskich o łącznej powierzchni zabudowy na działce budowlanej powyżej 500 m²,
 - minimum 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków gospodarczych i garażowych;
- c) za miejsce do parkowania należy rozumieć również miejsce w garażu i na jego podjeździe,
- 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 terenów oznaczonych symbolami **1KR, 2KR, 3KR:**

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 7,0 m;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 6,3 m do 20,3 m, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 4) tereny w części znajdują się w granicach prawnej formy ochrony przyrody – obowiązują ustalenia §6;
- 5) zakazuje się stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1RZM:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy zagrodowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych: 8,5 m,
 - pozostałych budynków: 7 m,
 - budowli rolniczych: 15 m,
 - pozostałej zabudowy 3,5 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynków mieszkalnych: maksymalnie dwie kondygnacje, w tym druga realizowana jako poddasze użytkowe,
 - pozostałych budynków: maksymalnie jedna kondygnacja,
 - c) szerokość elewacji frontowych:
 - budynków mieszkalnych: maksymalnie 18 m,
 - pozostałych budynków: maksymalnie 25 m,
 - d) powierzchnia zabudowy obiektów budowlanych:
 - budynków mieszkalnych: maksymalnie 200 m²,
 - budynków gospodarczych, garażowych i wiat: maksymalnie 150 m²,
 - budynków inwentarskich: maksymalnie 550 m²,
 - e) kierunek głównej kalenicy budynków mieszkalnych: równoległe do frontu działki,
 - f) dachy:
 - budynków mieszkalnych: dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45°, główne połacie dachu symetryczne,
 - pozostałych budynków: dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 10°-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,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,6,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
 - e) miejsca do parkowania: zgodnie z §14 pkt 7;
- 4) w zakresie ochrony środowiska ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego poniżej 40 DJP;
- 5) dostępność komunikacyjna z drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu miejscowego;
- 6) teren w całości znajduje się w granicach prawnej formy ochrony przyrody – obowiązują ustalenia § 6.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1RZP, 2RZP, 3RZP, 4RZP, 5RZP:

- 1) przeznaczenie – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków: 7 m,
 - budowli rolniczych: 15 m,
 - pozostałej zabudowy 3,5 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie jedna kondygnacja;
 - c) szerokość elewacji frontowych: maksymalnie 25 m;
 - d) powierzchnia zabudowy obiektów budowlanych:
 - budynków gospodarczych, garażowych i wiat: maksymalnie 150 m²,
 - budynków inwentarskich: maksymalnie 550 m²,
 - e) kierunek głównej kalenicy: równoległe do frontu działki,
 - f) dachy:
 - dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 10°-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,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,001 do 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 1%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95%,
 - f) miejsca do parkowania: zgodnie z §14 pkt 7;
- 4) w zakresie ochrony środowiska ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego poniżej 40 DJP;
- 5) dostępność komunikacyjna:
 - a) terenu 1RZP: z terenów 1KR, 2KR oraz z drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu miejscowego,
 - b) terenu 2RZP: z terenów 1KR, 3KR,
 - c) terenu 3RZP: z terenów 1KR, 2KR,
 - d) terenu 4RZP: z terenów 1KR, 3KR,
 - e) terenu 5RZP: z terenu 1KR,

- 6) tereny 1RZP, 2RZP znajdują się w granicach prawnej formy ochrony przyrody – obowiązują ustalenia § 6.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1WS, 2WS, 3WS:

- 1) przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) teren występowania naturalnych zbiorników wodnych;
- 3) zakazuje się niszczenia i zanieczyszczania śródlądowych wód powierzchniowych.

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

- 1) przeznaczenie – teren lasu;

- 2) ustala się zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem §14 pkt 1 i 2;
- 3) pozostałe zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) teren w całości znajduje się w granicach prawnej formy ochrony przyrody – obowiązują ustalenia § 6;

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN**:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni naturalnej;
- 2) ustala się zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem §14 pkt 1 i 2.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olsztynka.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jerzy Głowacz