

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w
obrębie geodezyjnym Pawłowo – część IV

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 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) 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 XVII-116/2025 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 27 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie geodezyjnym Pawłowo – 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 Olsztynek z późn. zm.², Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie geodezyjnym Pawłowo – 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 niniejszej 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 niniejszej 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 niniejszej 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 może wykraczać żaden element budynku, z zachowaniem przepisów odrębnych linię tę mogą przekraczać:
 - a) schody,
 - b) podjazdy dla osób ze szczególnymi potrzebami,

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

- c) na nie więcej niż 1,5 m elementy budynku takie jak: wykusze, nadwieszenia, balkony, zadaszenia nad wejściami;
 - 3) usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, nie stanowiącą inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodującą przekroczenia standardów jakości środowiska oraz nie zakłócającą funkcjonowania innych terenów i obiektów położonych na innych terenach;
 - 4) istniejąca zabudowa – obiekty budowlane istniejące lub takie, dla których w dniu wejścia w życie planu miejscowego istnieje ostateczna i prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę.
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) określenie przeznaczenia terenów, zgodnie z §4.
2. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujący element informacyjny, niebędący ustaleniem planu miejscowego: opis kategorii i numer ewidencyjny drogi.

§ 4

Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;
- 2) teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **US-ZP**.

§ 5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) istniejąca zabudowa może podlegać rozbudowie, nadbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem i ustaleniami określonymi w planie miejscowym;
- 2) istniejąca zabudowa, wykraczająca poza nieprzekraczalną linię zabudowy, może podlegać nadbudowie, przebudowie w swym obrysie oraz rozbudowie pod warunkiem, że rozbudowywana część nie przekroczy nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 3) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §17-18.

§ 6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem MN należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem US-ZP należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;

- 2) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody: Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno;
- 3) w granicach obszaru, o którym mowa w pkt 2 obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody;
- 4) przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów i ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;
- 6) w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewitalizacji 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 zidentyfikowano 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 całości w granicach prawnej formy 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;
- 3) obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach krajobrazu oznaczonego w audycie krajobrazowym jako krajobraz wiejski o kodzie i podtypie 28-842.88-51 (6d);
- 4) w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych.

§ 12

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 1MN:
 - minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek: 800 m²,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 30^\circ$,
 - minimalna szerokość frontu działki 20,0 m,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 1US-ZP:
 - minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek: 600 m²,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 30^\circ$,
 - minimalna szerokość frontu działki 20,0 m;
- 3) ustalone parametry pkt 2 nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 13

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

§ 14

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;
- 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;
- 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: ustala się z sieci wodociągowej,
 - b) w zakresie gospodarki ściekami: ustala się odprowadzanie siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków, 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 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) w zakresie ochrony przeciwpożarowej: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Olsztynek;
- 8) obszar objęty planem miejscowym położony jest w całości 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) dostępność komunikacyjna terenów: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 11) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem MN: minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem US-ZP: minimum 0,1 miejsca do parkowania na każde pełne 100 m² powierzchni obiektu usługowego,
 - c) za miejsce do parkowania należy rozumieć również miejsce w garażu i na jego podjeździe,
 - 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:
 - minimum 1 miejsce – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6-15,
 - minimum 2 miejsca – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 i więcej.

§ 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 **1MN**:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 9,0 m,
 - dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych: 5,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 9,0 m,
- b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych: dwie, w tym druga w poddaszu użytkowym,
 - dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych: jedna,
- c) geometria i pokrycie dachów:
 - dla budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia wszystkich połaci dachowych w przedziale 30°-45°, główne połacie dachu symetryczne,
 - dla pozostałych budynków: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia wszystkich połaci dachowych w przedziale 25°-45°, główne połacie dachu symetryczne,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, cementowa, blachodachówka lub dachówka bitumiczna,
 - kolorystyka dachów: odcienie czerwieni;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie 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: 50%,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m²,
 - f) miejsca do parkowania zgodnie z §14 pkt 11;
- 3) dostępność komunikacyjna:
 - a) z drogi wojewódzkiej nr 537 zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym.

§ 18

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1US-ZP**:

- 1) przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację:
 - a) wyłącznie usług nieuciążliwych,
 - b) boisk sportowych, placów zabaw i innych obiektów związanych z funkcjonowaniem terenu usług sportu i rekreacji;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków: jedna,
 - c) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia wszystkich połaci dachowych w przedziale 15°-30°, główne połacie dachu symetryczne,
 - dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, cementowa, blachodachówka lub dachówka bitumiczna,
 - kolorystyka dachów: odcienie czerwieni,
 - tiret trzecie i czwarte nie dotyczy dachów płaskich i jednospadowych;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,15,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 15%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 600 m²,
 - f) miejsca do parkowania zgodnie z §14 pkt 11;
- 5) dostępność komunikacyjna:
- c) z drogi wojewódzkiej nr 537 zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym,
 - d) z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym.

§ 19

W granicach obszaru objętego planem miejscowym traci moc Uchwała Nr XLVIII-436/2018 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 28 sierpnia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pawłowo – część II, gmina Olsztynek (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 14 września 2018 r., poz. 3924).

§ 20

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olsztynka.

§ 21

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

Przewodniczący Rady Miejskiej