

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

z dnia ... 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu węzła Olsztynek
Wschód – część III**

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 XXI-159/2025 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 5 czerwca 2025 r. r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu węzła Olsztynek Wschód – 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 Olsztynek³ - **Rada Miejska uchwala**, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu węzła Olsztynek Wschód – 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, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 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. Ilekcioć w uchwale jest mowa o nieprzekraczalnej linii zabudowy, należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego:

- 1) poza którą nie można sytuować obiektów budowlanych, z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej przebiegającej poprzecznie przez drogę ekspresową – w odniesieniu do linii położonej naprzeciwko pasa drogowego drogi ekspresowej,
- 2) której nie może przekroczyć żaden element budynku, z zastrzeżeniem §14 pkt 1 i 2 – w pozostałych przypadkach;

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;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

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.

- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) oznaczenie przeznaczenia terenów, zgodnie z § 4;
- 5) wymiar podany w metrach.

2. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy będące ustaleniami planu obowiązującymi na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) aleja zabytkowa;
- 2) strefa kontrolowana gazociągu średniego 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;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem KR;
- 5) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem ZN.

§ 5. Ustala się zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki: elewacji, pokryć dachowych i zabudowy;
- 2) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych na czas budowy;
- 3) określona w planie miejscowym maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych stanowiących budowlę oraz ogrodzeń;
- 4) pozostałe zasady dotyczące 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) obszar objęty planem miejscowym znajduje się poza prawnymi formami ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;
- 3) w zakresie ochrony krajobrazu ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy lub prowadzenia robót budowlanych zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych;
- 4) dopuszcza się przebudowę istniejących urządzeń melioracyjnych w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
- 6) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 7) 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 znajduje się aleja relacji Podlejski – Olsztynek ujęta w Gminnej Ewidencji Zabytków pod pozycją 2.6, podlegająca ochronie na podstawie przepisów odrębnych;

- 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 tereny oznaczone symbolami 1KDS i 1KDL.

2. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawarto poprzez ustalenie szczegółowych zasad dla terenów oznaczonych symbolami 1KDS i 1KDL.

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 na obszarze 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) w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa w stosunku do obszaru objętego planem miejscowym nie wskazano krajobrazów priorytetowych.

§ 12. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) na terenie 4U-P znajdują się strefa kontrolowana gazociągu średniego ciśnienia,
- 2) w strefie, o której mowa w pkt. 1, obowiązują 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 U-P:
 - minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek: 10 000 m²,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 20^\circ$,
 - minimalna szerokość frontu działki 30,0 m;
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami Z i ZN:
 - 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.

§ 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 generujący nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem przepisów odrębnych i ustaleń planu, z zastrzeżeniem pkt. 2 i 3;

- 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 symbolami 1ZN i 2ZN;
- 3) lokalizowanie sieci, obiektów budowlanych i urządzeń, o których mowa w pkt. 1, od strony drogi krajowej oraz ich przebudowa i rozbudowa, możliwa jest w odległości i na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) w zakresie ochrony przeciwpożarowej: obowiązują przepisy odrębnie;
- 7) dostępność komunikacyjna terenów: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 8) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) dla budynków usługowych minimum 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla budynków produkcyjnych i magazynowych minimum 5 miejsc na 50 zatrudnionych,
 - c) 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 1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P:

- 1) przeznaczenie – teren usług lub produkcji;
- 2) przeznaczenie wykluczane:
 - a) teren elektrowni wiatrowej,
 - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych, przemysłowych i magazynowych: 25 m,
 - budynków gospodarczych i garażowych: 8,5 m,
 - pozostałej zabudowy 25 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych i garażowych: maksymalnie 2 kondygnacje,
 - c) dachy: płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 20°,
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,003 do 2,0,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - e) miejsca do parkowania: zgodnie z §14 pkt 8;
- 5) dostępność komunikacyjna:
 - a) terenu 1U-P - z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR,
 - b) terenów 2U-P i 3U-P – z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR,
 - c) terenu 4U-P - z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL oraz z gminnej drogi publicznej położonej poza granicami planu miejscowego;
- 6) zakazuje się realizacji obiektów produkcji rolnej służących do chowu lub hodowli zwierząt;
- 7) zakazuje się realizacji biogazowni i biometanowni.

§ 18. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1KDS:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: teren drogi ekspresowej;
- 2) ustala się zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 15 m.

§ 19. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1KDL:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej;
- 2) ustala się zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 10 m.

§ 20. 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: 8,0 m z placem manewrowo-zwrotnym o szerokości 15,0 m, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 4) zakazuje się zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1ZN i 2ZN:

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

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olsztynka.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jerzy Głowacz