

**UCHWAŁA NR .../2026
RADY MIEJSKIEJ W OLSZTYNKU**

z dnia ... 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie
geodezyjnym Królikowo – część II**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662), w związku z uchwałą Nr XXXI-261/2026 z dnia 26 marca 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie geodezyjnym Królikowo – część II 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 Olsztynek¹ / planu ogólnego gminy Olsztynek, przyjętego uchwałą Nr ... z dnia ... - **Rada Miejska uchwala**, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie geodezyjnym Królikowo – część II, 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 o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) 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. Ilekcóć w uchwale jest mowa o nieprzekraczalnej linii zabudowy, należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie można sytuować budynków.

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

2. Część graficzna planu miejscowego zawiera oznaczenie strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia, która stanowi ustalenie planu obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych.

§ 4. Ustala się przeznaczenia:

- 1) teren usług lub składów i magazynów, oznaczony symbolem U-PS;

¹ Zmienionej 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) 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) pozostałe zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §17-18.

§ 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) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 7) zieleni oznaczoną w części graficznej planu miejscowego symbolem ZN należy pozostawić w stanie naturalnym, dopuszcza się bieżące utrzymanie i pielęgnację;
- 8) 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. 1. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

2. 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 nie jest zlokalizowany jest na obszarze udokumentowanego zbiornika wód podziemnych;
- 2) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują:
 - a) tereny górnicze,

- b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- c) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) zgodnie z audytem krajobrazowym województwa warmińsko-mazurskiego obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach krajobrazu oznaczonego jako krajobraz wiejski o kodzie i podtypie 28-842.88-51 (6d);
- 4) 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 terenach 1U-PS, 1ZN i 2ZN znajduje się strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia,
- 2) w strefie, o której mowa w pkt 1, obowiązują przepisy odrębne.

§ 13. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 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 terenu oznaczonego symbolem 1U-PS:
 - 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 terenu oznaczonego symbolem 1ZN:
 - minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek: 2 500 m²,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 20^\circ$,
 - minimalna szerokość frontu działki 35,0 m.
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem 2ZN:
 - minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek: 250 m²,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 20^\circ$,
 - minimalna szerokość frontu działki 10,0 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;
- 2) w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia, równolegle do istniejącej sieci gazowej, ustala się możliwość budowy nowej sieci gazowej wysokiego ciśnienia;
- 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 zasilania 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 budynków usługowych minimum 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla budynków 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. 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 terenu oznaczonego symbolem 1U-PS:

- 1) przeznaczenie – teren usług lub składów i magazynów;
- 2) przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych i magazynowych: 12 m,
 - budynków gospodarczych i garażowych: 6,5 m,
 - pozostałej zabudowy 4 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 1,5,

- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,
 - e) miejsca do parkowania: zgodnie z §14 pkt 7;
- 5) dostępność komunikacyjna: z powiatowej drogi publicznej położonej poza granicami planu miejscowego.

§ 18. 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.

§ 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