



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 2 sierpnia 2016 r.

Poz. 3223

### UCHWAŁA NR XXIII-195/2016 RADY MIEJSKIEJ W OLSZTYNKU

z dnia 28 czerwca 2016 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek dla terenu położonego przy ulicy Wędkarskiej**

Na podstawie art. 20 ust. 1, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446) i uchwały nr XVIII-142/2015 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 30 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek dla terenu przy ul. Wędkarskiej, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olsztynek – **Rada Miejska** uchwała, co następuje:

**§ 1.** Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, 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.

**§ 2.** Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 8) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 10) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 11) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposobu i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Ustala się następującą interpretację użytych symboli i pojęć:

- 1) **plan** – niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek;
- 2) **ustawa** - ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu, której nie może przekraczać żaden element budynku mieszkalnego;
- 4) **reklama** – płaski znak oraz przestrzenna instalacja związana z promowaniem działalności gospodarczej, produktów, usług.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące:

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenie przeznaczenia terenu, zgodnie z §5,

2. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

3. Oznaczenie granicy opracowania planu biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować jako biegnące po tych liniach.

§ 5. Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem **MW**;
- 2) teren zieleni urządzonej, oznaczone symbolem **ZP**;
- 3) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 4) teren parkingu, oznaczony symbolem **KS**;
- 5) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczony symbolem **E**;
- 6) teren infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczony symbolem **K**.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) miejsca postojowe należy zapewnić na własnej działce budowlanej w liczbie zgodnej z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) ogrodzenia od strony dróg nie wyższe niż 1,80 m, należy je wykonać z materiałów tradycyjnych takich jak kamień, drewno, cegła, ceramika budowlana, metal, zabrania się stosowania ogrodzeń betonowych i murowanych pełnych oraz prefabrykowanych żelbetowych za wyjątkiem prefabrykowanych elementów ogrodzenia - słupków i podmurówek;
- 3) zakaz wydzielania działek budowlanych bez bezpośredniego dostępu do drogi, z której teren wydzielony liniami rozgraniczającymi ma ustalony w planie dojazd.

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

- 1) obszar objęty planem nie jest zlokalizowany w granicach prawnych form ochrony przyrody.

§ 8. Zasady kształtowania krajobrazu terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

**§ 9.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obszar objęty granicami planu zlokalizowany jest poza obszarowymi formami ochrony zabytków;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe objęte ochroną;
- 3) ze względu na charakter występowania znalezisk archeologicznych, nie można wykluczyć istnienia na terenie objętym granicami planu, zabytkowych obiektów archeologicznych, objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

**§ 10.** Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) teren oznaczony symbolem KDD, uznaje się za przestrzeń publiczną.
- 2) zasady kształtowania przestrzeni publicznych zawarto w ustaleniach szczegółowych.

**§ 11.** Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

**§ 12.** Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody nie występują;
- 2) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami nie występują;
- 3) w granicach planu nie występują tereny górnicze;
- 4) w granicach planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) w granicach planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- 6) fragment terenu objętego planem zlokalizowany jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 212 Zbiornik międzymorenowy Olsztynek) – objętego ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 13.** Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w planie 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 MW:

- minimalna powierzchnia działki budowlanej: 4500 m<sup>2</sup>,
- minimalna szerokość frontu działki: 90 m,
- kąt położenia granic działek w stosunku do drogi KDD w przedziale 60°-120°,

b) dla terenów oznaczonych symbolem ZP:

- minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>,
- minimalna szerokość frontu działki: nie ustala się,
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się,

c) dla pozostałych terenów: zgodnie z ich cechami wynikającymi z położenia w liniach rozgraniczających.

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

- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi urządzeń, obsługujących tereny objęte planem w zakresie ustalonych w nim przeznaczeń terenów;

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej,
  - b) w zakresie gospodarki ściekami ustala się odprowadzanie ścieków bytowych systemem sieci kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków,
  - c) w zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:
    - wody opadowe z dachów oraz utwardzonych terenów odprowadzić do kolektorów burzowych poprzez sieć kanalizacji deszczowej,
    - dopuszcza się odprowadzenie wód do istniejących rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) w zakresie zasilenia w energię elektryczną ustala się:
    - zasilanie terenów zabudowy z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej,
    - istniejącą sieć elektroenergetyczną kolidującą z przyszlą zabudową lub zagospodarowaniem terenu należy przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - dopuszcza się przebudowę istniejącej w dniu wejścia w życie planu następującej stacji transformatorowej na stację kontenerową zlokalizowaną na terenie 1E,
  - e) w zakresie telekomunikacji ustala się: obsługę telekomunikacyjną zapewnić poprzez ewentualną rozbudowę kablowej sieci telekomunikacyjnej oraz rozwój łączności bezprzewodowej,
  - f) w zakresie ogrzewania ustala się:
    - a) zaopatrzenie w ciepło z niskoemisyjnych źródeł indywidualnych, przy zapewnieniu odpowiednich, wymaganych przepisami odrębnymi zabezpieczeń w przypadku gromadzenia paliw stałych i ciekłych;
    - g) dopuszcza się przebudowę istniejących urządzeń melioracyjnych w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem; przebudowa ta lub odbudowa nie może powodować zmiany stosunków wodnych;
- 3) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne;
- 4) w granicach planu, znajduje się pas drogowy drogi publicznej, oznaczony symbolem 1KDD;
- 5) zasady zagospodarowania terenu wymienionego w punkcie 3 znajdują się w ustaleniach szczegółowych;
- 6) dostępność komunikacyjna terenów objętych planem z drogi 1KDD.

**§ 15.** Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

**§ 16.** Plan nie ustala sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 17.** Na całym obszarze objętym planem do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, ustala się stawkę 30%.

**§ 18.** Ustalenia szczegółowe dla terenu 1MW:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: cztery kondygnacje nadziemne,
  - b) wysokość budynków nie może przekroczyć 16,5 m,
  - c) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30-45° lub czterospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 10-45°,
  - d) główne połacie dachu symetryczne,

- e) pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze grafitu lub materiałem imitującym dachówkę, w tym samym kolorze;
- 3) zasady kształtowania zabudowy garażowej:
- a) maksymalna wysokość zabudowy: jedna kondygnacja nadziemna,
  - b) wysokość budynków nie może przekroczyć 5 m,
  - c) dachy takie, jak w budynkach mieszkalnych;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,25,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy nie więcej niż 25% powierzchni terenu,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej,
  - d) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi 1KDD,
  - e) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 4500 m<sup>2</sup>,
  - f) miejsca postojowe zapewnić w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na lokal mieszkalny, przy czym za miejsca postojowe należy rozumieć również miejsca w garażu,
  - g) liczba miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż 1 dla działki budowlanej,
  - h) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - i) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w budynkach lub pod powierzchnią terenu.

#### **§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu 2MW:**

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:
- a) maksymalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje nadziemne,
  - b) wysokość budynków nie może przekroczyć 15 m,
  - c) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30-45° lub czterospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 20-45°,
  - d) główne połacie dachu symetryczne,
  - e) pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze grafitu lub materiałem imitującym dachówkę, w tym samym kolorze,
  - f) na terenie dopuszcza się realizację maksymalnie dwóch budynków mieszkalnych,
  - g) w parterach budynków dopuszcza się lokale usługowe z wejściem spoza klatki schodowej dla lokali mieszkalnych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy garażowej:
- a) maksymalna wysokość zabudowy: jedna kondygnacja nadziemna,
  - b) wysokość budynków nie może przekroczyć 5 m,
  - c) dachy takie, jak w budynkach mieszkalnych;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,6,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni terenu,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej,

- d) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi 1KDD oraz drogi powiatowej (ul. Jemiołowskiej) położonej poza granicami planu,
- e) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 5000 m<sup>2</sup>,
- f) miejsca postojowe zapewnić w liczbie nie mniejszej niż 1,5 miejsca na lokal mieszkalny oraz 10 miejsc na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
- g) w odniesieniu do lokali mieszkalnych, o których mowa w lit. f, za miejsca postojowe należy rozumieć również miejsce w garażu,
- h) liczba miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż 1 dla działki budowlanej,
- i) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w budynkach lub pod powierzchnią terenu.

**§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1KDD:**

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 10 m;
- 3) pozostałe zasady zagospodarowania pasa drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu ZP:**

- 1) przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej;
- 2) na terenie realizować place zabaw, obiekty małej architektury, ciągi komunikacyjne i inne obiekty, związane z rekreacją oraz funkcjonowaniem zabudowy mieszkaniowej;
- 3) lokalizacja obiektów wymienionych w pkt 2, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 5 m.

**§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu KS:**

- 1) przeznaczenie – teren parkingu;
- 2) dopuszcza się realizację garaży w zespołach, co najmniej po 4 garaże lub pojedynczych co najmniej czterostanowiskowych;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: jedna kondygnacja nadziemna;
- 4) wysokość budynków nie może przekroczyć 5 m;
- 5) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 20-45°;
- 6) pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze grafitu lub materiałem imitującym dachówkę, w tym samym kolorze;
- 7) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,6,
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy nie więcej niż 60% powierzchni terenu,
- 9) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej.

**§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu E:**

- 1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 2) na terenie dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej kontenerowej;
- 3) zewnętrzny wygląd stacji w zakresie kolorystyki winien być zharmonizowany z istniejącą sąsiednią zabudową wielorodzinną;
- 4) wysokość zabudowy nie więcej niż 3 m.

**§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu K:**

- 1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja;
- 2) na terenie dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków wraz z infrastrukturą niezbędną do jej funkcjonowania.

**§ 25.** W związku z wejściem w życie planu, w jego granicach, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek, uchwalonego uchwałą Nr XXXV-325/206 z dnia 29 czerwca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek w granicach administracyjnych (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko – Mazurskiego Nr 119, poz. 1914).

**§ 26.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olsztyńka.

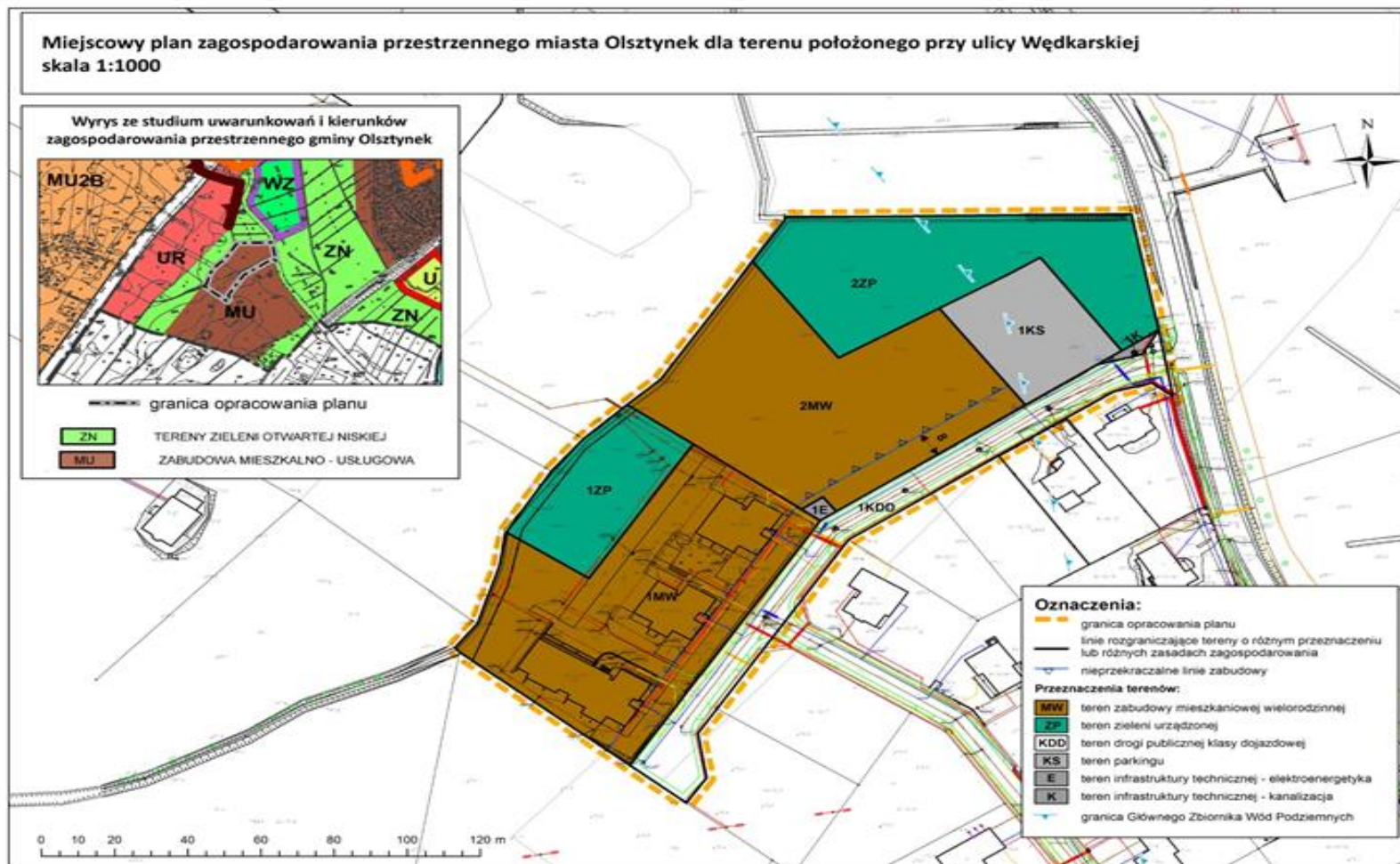
**§ 27.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
Andrzej Wojda

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIII-195/2016

Rady Miejskiej w Olsztynku

z dnia 28 czerwca 2016 r.





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIII-195/2016  
Rady Miejskiej w Olsztynku  
z dnia 28 czerwca 2016 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

Rada Miejska w Olsztynku, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek dla terenu przy ul. Wędkarskiej rozstrzyga, co następuje:

udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek oraz w obligatoryjnym terminie do składania uwag nie wpłynęły żadne uwagi dotyczące rozwiązań zawartych w projekcie ww. planu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIII-195/2016  
Rady Miejskiej w Olsztynku  
z dnia 28 czerwca 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy**

Rada Miejska w Olsztynku, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek dla terenu przy ul. Wędkarskiej rozstrzyga, co następuje:

w granicach uchwalanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.