

UCHWAŁA Nr X-72/2015  
Rady Miejskiej w Olsztynku  
z dnia 25 czerwca 2015 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek – dla terenu położonego przy ulicy Mrongowiusza

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645 i 1318 oraz z 2014 r. poz. 379 i 1072) i uchwały nr XXVIII-325/2013 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 28 listopada 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olsztynek, przyjętego uchwałą Nr X-92/99 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 10 czerwca 1999 roku, zmienionego uchwałą Nr VIII-56/2015 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 26 maja 2015 r., uchwała się, 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 kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 7) 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;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposobu i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) 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;
- 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 zapisem §5.
2. Oznaczenie granicy opracowania planu biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować jako biegnące po tych liniach.

### §5

Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz obiektów usługowych, oznaczony symbolem **PU**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem **MW**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem **MN**.

### §6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania reklam emitujących światło pulsacyjne oraz telebimów.
2. Zakazuje się lokalizacji reklam na ogrodzeniach.
3. Na budynkach, reklamy dopuszcza się wyłącznie w pasie zlokalizowanym nad linią okien parteru i pod parapetami okien pierwszego piętra.
4. Istniejące budynki lub ich części, znajdujące się poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy mogą podlegać rozbudowie, lecz części rozbudowywane nie mogą wykroczyć poza tę linię, w przypadku nadbudowy dopuszcza się wykonanie jej w istniejącym obrysie budynku.
5. Miejsca postojowe należy zapewnić na własnej działce budowlanej w liczbie zgodnej z ustaleniami szczegółowymi.
6. Zakaz wydzielania działek budowlanych bez bezpośredniego dostępu do drogi, z której teren wydzielony liniami rozgraniczającymi ma ustalony w planie dojazd.
7. Na całym obszarze planu dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi urządzeń, obsługujących tereny objęte opracowaniem w zakresie ustalonych w planie przeznaczeń terenów.
8. Zakazuje się realizacji urządzeń wytwarzających energię z siły wiatru i biomasy o mocy przekraczającej 100 kW.

## **§7**

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego:

1. Obszar objęty planem nie jest zlokalizowany w granicach prawnych form ochrony przyrody.
2. Zgodnie z przepisami ustawy prawo ochrony środowiska, tereny:
  - 1) oznaczone symbolem MN zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 2) oznaczone symbolem MW zalicza się do terenów zabudowy wielorodzinnej i zbiorowego zamieszkania.

## **§8**

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 granicami planu, zlokalizowany jest budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków.
3. Budynek wymieniony w ust. 2 objęty jest w planie ochroną na następujących zasadach:
  - 1) przedmiotem ochrony jest: ukształtowanie bryły, opracowanie elewacji (forma i układ otworów, detal architektoniczny) oraz inne elementy decydujące o zachowaniu historycznego charakteru budynku, jak: wykończenie ścian zewnętrznych, pokrycie dachu;
  - 2) zakazuje się zmian kształtu dachu i zmiany rodzaju historycznego pokrycia dachowego.
4. 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.

## **§9**

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. W granicach planu nie znajdują się tereny przestrzeni publicznej.

## **§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, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

1. Na obszarze objętym granicami planu, znajdują się tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalonej na podstawie odrębnych przepisów dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami – ustalenia § 8.

## **§12**

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. W planie nie wyznacza się obszarów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości.
  - 1) W przypadku wszczęcia procedury scalenia i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady:
    - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej jak w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
    - b) nie określa się minimalnej powierzchni dla terenów dróg i komunikacji.

## **§13**

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej;
  - 2) w zakresie gospodarki ściekami ustala się odprowadzanie ścieków bytowych systemem sieci kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków;
  - 3) w zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:
    - a) wody opadowe z dachów oraz utwardzonych terenów odprowadzić poprzez sieć kanalizacji deszczowej;
    - b) do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu na terenie własnej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) w zakresie zasilenia w energię elektryczną ustala się:
    - a) zasilanie terenów zabudowy z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej;
    - b) istniejącą sieć elektroenergetyczną kolidującą z przyszłą zabudową lub zagospodarowaniem terenu należy przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) w zakresie telekomunikacji ustala się:
    - a) obsługę telekomunikacyjną zapewnić poprzez ewentualną rozbudowę kablowej sieci telekomunikacyjnej oraz rozwój łączności bezprzewodowej;
  - 6) 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.

## **§14**

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, zawarto w ustaleniach szczegółowych.

## **§15**

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) plan nie ustala sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **§16**

Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy - ustala się stawkę wysokości 15%.

## §17

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem PU:

1. Przeznaczenie – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz obiektów usługowych.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) poprzez objekty usługowe, rozumie się objekty takie, jak: gastronomiczne, handlowe, turystyczne, hotelarskie, biurowe, warsztatowe.
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje nadziemne lub cztery kondygnacje nadziemne, jeśli ostatnia stanowi poddasze użytkowe oraz nie więcej niż 30,0 m od poziomu terenu w najniższym jego punkcie w obrysie obiektu,
  - 3) w budynkach biurowych i handlowych dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30°-45°;
  - 4) dla dachów dwuspadowych główne połacie symetryczne;
  - 5) dowolna forma dachów dla budynków hal;
  - 6) intensywność zabudowy od 0,2 do 2,5;
  - 7) maksymalna powierzchnia zabudowy 50% powierzchni terenu;
  - 8) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 5% powierzchni terenu;
  - 9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - a) w odległości 10,0 m od zachodniej linii rozgraniczającej;
    - b) w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej (ul. Leśna), zlokalizowanej poza granicą planu;
    - c) w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi krajowej (ul. Mrongowiusza) zlokalizowanej poza granicą planu;
  - 10) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>;
  - 11) miejsca postojowe zapewnić w liczbie nie mniejszej niż:
    - a) dla terenów produkcyjnych, magazynowych i składowych – proporcjonalnie 25 miejsc parkingowych na każde 100 osób zatrudnionych,
    - b) dla obiektów handlu – 10 miejsc parkingowych proporcjonalnie na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - c) dla obiektów gastronomii – 2 miejsca parkingowe proporcjonalnie na każde 10 miejsc konsumpcyjnych,
    - d) dla obiektów usług turystycznych – 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca noclegowe,
    - e) w przypadku wydzielania miejsc parkingowych dla zabudowy istniejącej dopuszcza się obniżenie wskaźników o 50%.
3. Dostępność komunikacyjna terenu z drogi publicznej – ul. Leśnej, zlokalizowanej poza granicą planu.

## §18

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem MW:

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się lokale usługowe w parterach budynków,
  - 2) poprzez objekty usługowe, rozumie się objekty, takie jak: gastronomiczne, handlowe, turystyczne, hotelarskie, biurowe, warsztatowe.
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, przy czym wysokość budynku nie może przekroczyć wysokości istniejącego budynku zabytkowego;
  - 4) dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych

- 30°-45°;
- 5) dopuszcza się budynki garaży;
  - 6) dachy budynków garaży jak w pkt 4;
  - 7) intensywność zabudowy od 0,2 do 2,0;
  - 8) maksymalna powierzchnia zabudowy 50% powierzchni terenu;
  - 9) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10% powierzchni terenu;
  - 10) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi krajowej (ul. Mrongowiusza) zlokalizowanej poza granicą planu;
  - 11) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;
  - 12) miejsca postojowe zapewnić w liczbie nie mniejszej niż 1 m.p. dla lokalu mieszkalnego;
  - 13) dostępność komunikacyjna terenu z drogi publicznej (ul. Mrongowiusza) zlokalizowanej poza granicą planu.

### **§19**

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem MN:

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe oraz nie więcej niż 10,0 m;
  - 2) dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30°-45°;
  - 3) dopuszcza się budynki garaży;
  - 4) dachy budynków garaży jak w pkt 2;
  - 5) intensywność zabudowy od 0,2 do 1,5;
  - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy 50% powierzchni terenu;
  - 7) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10% powierzchni terenu;
  - 8) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi krajowej (ul. Mrongowiusza) zlokalizowanej poza granicą planu;
  - 9) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>;
  - 10) miejsca postojowe zapewnić w liczbie nie mniejszej niż 1 m.p. dla lokalu mieszkalnego;
  - 11) dostępność komunikacyjna terenu z drogi publicznej (ul. Mrongowiusza) zlokalizowanej poza granicą planu.

### **§20**

W związku z wejściem w życie planu, w jego granicach, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek, uchwalonego uchwałą Nr XXXV-325/2006 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).

### **§21**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olsztyńka.

**§22**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

**§23**

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Andrzej Wojda