

**Uchwała Nr XXXV-314/2017  
Rady Miejskiej w Olsztynku  
z dnia 18 lipca 2017 r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579 i 1948 oraz z 2017 r. poz. 730 i 935) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz uchwały Nr VI-44/2015 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 19 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu węzła Olsztynek Wschód - **Rada Miejska** stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olsztynek - uchwała, co następuje:

**ROZDZIAŁ I  
USTALENIA WSTĘPNE**

**§1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu węzła Olsztynek Wschód , zwany w dalszej części uchwały planem. Granice terenu objętego planem zostały przedstawione na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu węzła Olsztynek Wschód składa się z:
  - 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
  - 2) rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1 :1000 stanowiącego załącznik nr 1;
  - 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącego załącznik nr 2;
  - 4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy stanowiącego załącznik nr 3.
3. 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - 5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
  - 8) 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;

- 9) sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 11) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 12) zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, a także gabaryty, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń;
- 13) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

## §2.

Ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu jako obowiązujące:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granice pasa technologicznego sieci elektroenergetycznej 110 kV;
- 5) cyfrowo – literowe oznaczenia terenów o określonym przeznaczeniu;

## §3.

Ile kroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu;
- 2) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku z zastrzeżeniem §5.

## ROZDZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

### §4.

Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **U** - teren zabudowy usługowej;
- 2) **UP**- teren zabudowy usługowo – przemysłowej i magazynowej;
- 3) **KD**- teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 4) **KDW** - teren drogi wewnętrznej;
- 5) **ZL** - teren lasu;

6) **ZN** - teren zieleni naturalnej.

## §5.

Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się obowiązek lokalizowania zabudowy na działce budowlanej w granicach terenu, zgodnie z ustaleniami rysunku dotyczącymi linii zabudowy;
- 2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego oraz przepisów szczegółowych niniejszej uchwały oraz linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 3) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki: elewacji, pokryć dachowych, zabudowy i ogrodzeń;
- 4) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych na czas budowy;
- 5) zakazuje się budowy biogazowni;
- 6) ustala się zasady dotyczące lokalizacji nośników reklamowych:
  - a) dopuszcza się na terenach oznaczonych w planie symbolami U i UP lokalizowanie reklam w formie wolnostojącej o powierzchni pojedynczej reklamy nie większej niż 12 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 6 m;
  - b) dopuszcza się lokalizację na budynkach reklam o powierzchni pojedynczej reklamy nie większej niż 10 m<sup>2</sup>;
  - c) zakazuje się lokalizacji reklam na ogrodzeniach z wyjątkiem lokalizacji szyldu zawierającego logo firmy oraz informacji adresowych;
- 7) ustala się zasady dotyczące budowy ogrodzeń od strony dróg:
  - a) wysokość ogrodzeń nie wyżej niż 2,0 m, do wykonania ogrodzeń należy stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, dopuszcza się stosowanie ogrodzeń stalowych wykonanych na podmurówce betonowej lub z siatki ogrodzeniowej;
  - b) zakaz wykonania ogrodzeń pełnych.

## §6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach planu wzdłuż drogi nr 1425N znajduje się aleja klonowa wpisana do wojewódzkiej ewidencji zabytków zarządzeniem numer 60/2015 z dnia 18 grudnia 2015 r.
- 2) wszelkie działania związane z aleją określoną w pkt 1 należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) zakazuje się prowadzenia działalności mogącej wpłynąć negatywnie na stan alei, o której mowa w pkt. 1.

## §7.

Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się w zakresie ochrony środowiska następujące zasady:

- a) ustala się zasady wynikające z położenia planu w granicach głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) Zbiornik międzymorenowy Olsztynek Nr 212:
    - zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów utwardzonych do wód powierzchniowych i gruntu;
    - zakaz wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
  - b) na obszarze planu nie występują obiekty podlegające ochronie akustycznej;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych;
  - 3) 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.

## §8.

Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się w zakresie systemów komunikacji następujące zasady:
  - a) obsługę komunikacyjną terenu 1U i 2U realizować z drogi 1KD (droga powiatowa), dopuszcza się obsługę terenów 1U i 2U z drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem 4KDW;
  - b) obsługę komunikacyjną terenu 3U realizować z drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem 4KDW;
  - c) obsługę komunikacyjną terenów 1UP – 3UP realizować z dróg położonych w granicach planu oraz drogi zbiorczej graniczącej z planem. Włączenie drogi 3KDW do drogi zbiorczej położonej poza granicami planu na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 2) ustala się wskaźniki i zasady wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
  - a) dla budynków usługowych minimum 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - b) dla budynków produkcyjnych i magazynowych minimum 5 miejsc na 50 zatrudnionych;
  - c) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się zasady ogólne lokalizacji infrastruktury technicznej:
  - a) nowe sieci infrastruktury technicznej i urządzenia z nimi związane należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych w planie symbolami KDW i KD oraz na terenach oznaczonych w planie symbolem UP w pasie 15 m od wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - b) dopuszcza się lokalizację nowych sieci i urządzeń w liniach rozgraniczających terenu 1ZN w przypadku gdy lokalizacja tych sieci i urządzeń nie spowoduje konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nieleśne

- c) dopuszcza się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych pomiędzy linią rozgraniczającą terenów oznaczonych w planie symbolami U i UP, a wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, w miejscach w których zgodnie z definicją nieprzekraczalnej linii zabudowy zakazane jest lokalizowanie jakichkolwiek elementów budynków;
  - d) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie dotyczy przestrzeni pomiędzy linią rozgraniczającą terenów oznaczonych w planie symbolem UP i U, a nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną od strony drogi krajowej;
  - e) dopuszcza się lokalizację doziemnej sieci elektroenergetycznej 110 kV;
  - f) przebieg i oddziaływanie sieci elektroenergetycznej, o której mowa w lit. e, musi mieścić się pomiędzy linią rozgraniczającą tereny oznaczone w planie symbolami 2UP i 3KDW oraz 2UP i 1KDW, a wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a także w liniach rozgraniczających drogi 1KDW;
  - g) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV do parametrów linii dwutorowej;
  - h) ograniczenie wynikające z przepisu lit. a nie dotyczy lokalizacji przyłączy do sieci infrastruktury technicznej;
    - w granicach planu dopuszcza się remont, modernizację, przebudowę, przełożenie lub likwidację sieci infrastruktury technicznej;
    - dopuszcza się skablowanie istniejących sieci elektroenergetycznych;
    - przebudowę sieci istniejących należy realizować w miejscach wyznaczonych zgodnie z przepisami lit. a, b i c;
- 4) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych;
- 6) ustala się zasady z zakresu zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
- a) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej;
  - b) elementy infrastruktury służące do odprowadzania ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych należy wyposażyć w niezbędne urządzenia podczyszczające;
  - c) dopuszcza się zagospodarowanie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki bez szkody dla gruntów sąsiednich;
- 7) ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się zgodnie z rysunkiem planu granice pasa technologicznego sieci elektroenergetycznej 110 kV.
  - b) w granicach pasów technologicznych, o których mowa w ppkt a i b zezwala się na lokalizowanie obiektów budowlanych oraz nasadzeń zieleni wysokiej zgodnie z odpowiednimi normami i przepisami odrębnymi;
  - c) dopuszcza się skablowanie istniejących sieci elektroenergetycznych;

- d) ustala się zaopatrzenie zabudowy z istniejącej i projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia zgodnie z zasadą, że nowo projektowane sieci należy wykonać jako podziemne;
- 7) ustala się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł ciepła zasilanych gazem, energią elektryczną, olejem niskosiarkowym lub innych paliw nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych poziomów substancji w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszcza się przy uwzględnieniu zasad określonych w przepisach odrębnych zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW; zakazuje się stosowania wolnostojących elektrowni wiatrowych i wolnostojących paneli ogniw fotowoltaicznych;
- 9) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 10) ustala się zasady z zakresu gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§9.**

Zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: ustala się, że w granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych.

### **§10.**

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

### **§11.**

Zasady 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 - w granicach planu nie występują:

- 1) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 2) tereny górnicze;
- 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

### **§12.**

Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: ustala się szczególne warunki zagospodarowania w pasach technologicznych istniejących sieci elektroenergetycznych, o których mowa w zasadach modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w których nakazuje się zachowanie odpowiednich odległości od sieci i urządzeń do obiektów budowlanych i zieleni wysokiej zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§13.**

Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji zapisów planu zezwala się na wykorzystywanie terenów zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem.

### **§14.**

Określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami U i UP na poziomie 30%,
- 2) dla pozostałych terenów wyznaczonych w planie na poziomie 0,1%.

## **ROZDZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

### **§15.**

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem **1U, 2U, 3U**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: zabudowa usługowa;
  - b) uzupełniające: budynki gospodarcze, garażowe, składy i magazyny;
- 2) ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki usługowe realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych tworząc grupę obiektów;
  - b) budynki gospodarcze i garażowe, w formie wolnostojącej lub dobudowane do innych tworząc grupę obiektów;
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów odrębnych w odniesieniu do działki budowlanej – minimum 20%;
  - b) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 2,40;
  - c) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 0,01;
- 4) ustala się następujące parametry techniczne budynków usługowych:
  - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 16 m;
  - b) dachy budynków płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci do 20°;
- 5) ustala się parametry techniczne budynków: gospodarczych i garażowych:
  - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 8,5 m;
  - b) dachy budynków płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci do 20°;
- 6) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>.

## §16.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem **1UP, 2UP, 3UP**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: zabudowa usługowo - przemysłowa i magazynowa;
  - b) uzupełniające: budynki gospodarcze i garażowe;
- 2) ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki usługowe, przemysłowe i magazynowe realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych tworząc grupę obiektów;
  - b) zakazuje się lokalizacji obiektów produkcji rolnej służących do chowu lub hodowli zwierząt.
  - c) budynki gospodarcze i garażowe, w formie wolnostojącej lub dobudowane do innych tworząc grupę obiektów;
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów odrębnych w odniesieniu do działki budowlanej – minimum 20%;
  - b) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 2,40;
  - c) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 0,01;
- 4) ustala się następujące parametry techniczne budynków usługowych, przemysłowych i magazynowych:
  - a) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 20 m;
  - b) dachy budynków płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 20°;
- 5) ustala się parametry techniczne budynków gospodarczych i garażowych:
  - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 8,5 m;
  - b) dachy budynków płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 20°;
- 6) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>.

## §17.

Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW**:

- 1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) ustala się zasady zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających minimum 12,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

## §18.

Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem **4KDW**:

- 1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna



- 2) ustala się zasady zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających minimum 8,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

#### **§19.**

Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem **1KD**:

- 1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: droga publiczna – lokalna;
- 2) ustala się zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu.
  - b) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§20.**

Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem **1ZL**:

- 1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: teren lasu;
- 2) w granicach terenu 1ZL ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych.

#### **§21.**

Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem **1ZN**:

- 1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;
- 2) w granicach terenu 1ZN ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z zastrzeżeniem wyjątków określonych w ustaleniach dotyczących zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

### **ROZDZIAŁ IV POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

#### **§22.**

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olsztynka.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Andrzej Wojda