

Uchwała Nr XXVI-302/2013  
Rady Miejskiej w Olsztynku  
z dnia 10 października 2013 roku

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

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 2012 roku, poz. 647, poz. 951 i 1445 oraz z 2013 r. poz. 21 i 405) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 roku poz. 594 i 645) i uchwały nr XXII-239/2013 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 24 stycznia 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 XXVII-289/2009 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 30 września 2009 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.

### §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) obowiązująca linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu, na której obowiązuje usytuowanie jednej ze ścian elewacji budynku, i którą przekraczać mogą, na nie więcej niż 1,5 m, jedynie nadwieszenia i zadaszenia budynków powyżej poziomu parteru, schody, wykusze;
- 5) powierzchnia całkowita zabudowy – suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, mierzona po zewnętrznym obrysie ścian pierwszej kondygnacji nadziemnej, lub innej nadziemnej, w przypadku gdy jej obrys występuje poza obrys pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 6) reklama – płaski znak oraz przestrzenną instalację związaną 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) obowiązujące linie zabudowy;
  - 5) 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 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **MW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;
- 3) teren zabudowy zamieszkania zbiorowego, oznaczony symbolem **MZ**;
- 4) teren zieleni parkowej, oznaczony symbolem **ZP**;
- 5) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 6) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 7) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**.

### §6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania reklam emitujących światło pulsacyjne oraz telebimów.
2. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania reklam na samodzielnych, wolno stojących konstrukcjach.
3. Na budynkach, reklamy dopuszcza się wyłącznie w pasie zlokalizowanym nad linią okien parteru i pod parapetami okien pierwszego piętra.
4. Linię, okien o której mowa w ust. 2, wyznaczają:
  - 1) górna część obramienia okiennego okien parteru;
  - 2) dolna część obramienia okiennego okien pierwszego piętra;

5. Miejsca postojowe należy zapewnić na własnej działce 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.

#### **§7**

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego:

1. Obszar objęty planem nie jest zlokalizowany jest w granicach prawnych form ochrony przyrody.
2. Zgodnie z przepisami ustawy prawo ochrony środowiska, tereny oznaczone symbolami MN, MW i MZ, zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe.

#### **§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 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.

#### **§9**

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Tereny oznaczone symbolami ZP, KDL i KDD, uznaje się za przestrzeń publiczną.
2. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych zawarto w ustaleniach szczegółowych.

#### **§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, nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalonej na podstawie odrębnych przepisów.

#### **§12**

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. W planie nie wyznacza się obszarów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości

#### **§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:

- a) zaopatrzenie terenów w wodę należy zapewnić z sieci wodociągowej;
  - 2) w zakresie gospodarki ściekami ustala się:
    - a) nakaz odprowadzania ścieków bytowych systemem sieci kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków;
    - b) istniejącą sieć kanalizacyjną, kolidującą z projektowaną zabudową, należy przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi.
    - c) zakaz budowy zbiorników bezodpływowych na ścieki.
  - 3) w zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:
    - a) wody opadowe z dachów oraz utwardzonych terenów odprowadzić do kolektorów burzowych 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 gospodarki odpadami ustala się:
    - a) nakaz zabezpieczenia miejsc pod lokalizację kontenerów lub pojemników do czasowego gromadzenia odpadów w granicach działek z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
  - 7) 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.
2. W granicach planu, znajdują się pasy drogowe dróg publicznych, oznaczone symbolami KDL i KDD.
3. Zasady zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 2, znajdują się w ustaleniach szczegółowych.

#### **§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:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN, MW i MZ ustala się stawkę wysokości 5%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem ZP, ustala się stawkę wysokości 0,1%;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami KDL, KDD i KDW ustala się stawkę wysokości 0,1%.

### **§17** Ustalenia szczegółowe dla terenów 1MW, 2MW, 3MW:

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje nadziemne lub cztery kondygnacje nadziemne, jeśli ostatnia stanowi poddasze użytkowe;
  - 2) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 35-45°,
  - 3) główne połacie dachu symetryczne,
  - 4) pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej dachówki, lub materiałem imitującym dachówkę, w tym samym kolorze;
  - 5) dopuszcza się realizację lokali usługowych;
  - 6) lokale usługowe realizować wyłącznie w parterach, z dostępem spoza klatki schodowej dla lokali mieszkalnych;
  - 7) ustala się lokalizację obiektów obsługi komunikacyjnej terenu – dojazdy do garaży, śmietników, chodniki itp.;
  - 8) ustala się lokalizację obiektów służących rekreacji mieszkańców budynków mieszkalnych – place zabaw, boiska do gier itp.;
  - 9) maksymalna intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć wartości 0,25;
  - 10) nie określa się minimalnej intensywności zabudowy;
  - 11) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% powierzchni terenu;
  - 12) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - a) dla terenu 1MW, w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDW,
    - b) dla terenu 2MW, w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDW,
    - c) dla terenu 3MW, w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDW oraz 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDL;
  - 13) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>;
  - 14) miejsca postojowe zapewnić w liczbie nie mniejszej niż 1,5 miejsca na lokal mieszkalny i 2 miejsca na lokal usługowy.
  - 15) Liczba miejsc postojowych zlokalizowanych na otwartym terenie nie może przekroczyć 40%.
3. Dostępność komunikacyjna terenów z dróg KDW i KDD.

### **§18**

#### Ustalenia szczegółowe dla terenów 1MN, 2MN:

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej
  - 1) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% powierzchni terenu;
  - 2) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych: dwie kondygnacje nadziemne lub trzy kondygnacje nadziemne, jeśli ostatnia stanowi poddasze użytkowe;
  - 3) wysokość budynków, mierzona od najwyższej projektowanej rzędnej terenu w obrysie budynku, do kalenicy budynku, nie może przekroczyć 9,0 m;
  - 4) dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 35-45°,
  - 5) główne połacie dachu symetryczne,
  - 6) pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej dachówki, lub materiałem imitującym dachówkę, w tym samym kolorze;
3. Zasady kształtowania zabudowy gospodarczej i garażowej:
  - 1) wysokość budynków, mierzona od najwyższej projektowanej rzędnej terenu w obrysie budynku, do kalenicy budynku, nie może przekroczyć 6,5 m;

- 2) forma i pokrycie dachu, takie jak w budynku mieszkalnym.
4. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalna intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć wartości 0,3;
  - 2) nie określa się minimalnej intensywności zabudowy;
  - 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - a) dla terenu 1MN, w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDW oraz 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDL,
    - b) dla terenu 2MN, w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDW;
  - 4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;
  - 5) miejsca postojowe zapewnić w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na lokal mieszkalny i 2 miejsca na lokal usługowy.
5. Dostępność komunikacyjna terenów z dróg KDW i KDD.

## §19

Ustalenia szczegółowe dla terenu MZ:

1. Przeznaczenie – teren zabudowy zamieszkania zbiorowego.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje nadziemne, lub trzy kondygnacje nadziemne, jeśli ostatnia stanowi poddasze użytkowe;
  - 2) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 35-45°;
  - 3) główne połacie dachu symetryczne;
  - 4) pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej dachówki, lub materiałem imitującym dachówkę, w tym samym kolorze;
  - 5) ustala się lokalizację obiektów obsługi komunikacyjnej terenu – dojazdy do garaży, śmietników, chodniki itp.;
  - 6) ustala się lokalizację obiektów służących rekreacji mieszkańców budynków mieszkalnych – place zabaw, boiska do gier itp.;
  - 7) maksymalna intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć wartości 0,3;
  - 8) nie określa się minimalnej intensywności zabudowy;
  - 9) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% powierzchni terenu;
  - 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDW oraz 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDL
  - 11) miejsca postojowe zapewnić w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na lokal mieszkalny.
3. Dostępność komunikacyjna terenu z drogi KDL oraz drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu.

## §20

Ustalenia szczegółowe dla terenu ZP:

1. Przeznaczenie – teren zieleni parkowej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) zakaz lokalizacji budynków,
  - 2) dopuszcza się urządzenie stawu rekreacyjnego,
  - 3) na terenie realizować chodniki, ścieżki rowerowe, place zabaw, elementy małej architektury i inne obiekty, związane z funkcjonowaniem miejskiego parku.

## **§21**

Ustalenia szczegółowe dla terenu KDL:

1. Przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy lokalnej.
2. Teren stanowi fragment pasa drogowego drogi publicznej klasy lokalnej.
3. Zasady zagospodarowania pasa drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **§22**

Ustalenia szczegółowe dla terenu KDD:

1. Przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.
2. Teren stanowi fragment pasa drogowego drogi publicznej klasy dojazdowej.
3. Pozostałe zasady zagospodarowania pasa drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **§23**

Ustalenia szczegółowe dla terenu KDW:

1. Przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej.
2. Szerokość pasa drogowego 10,0 m.
3. W pasie drogowym uwzględnić ścieżkę rowerową i obustronny chodnik.

## **§24**

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).

## **§25**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olsztyńska.

## **§26**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

## **§27**

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jerzy Głowacz