

**Uchwała Nr XII-100/2019
Rady Miejskiej w Olsztynku
z dnia 18 lipca 2019 r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.¹) oraz uchwały Nr IV-31/2018 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 28 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu węzła Olsztynek Wschód – część II, 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 – część II, zwany w dalszej części uchwały planem. Granice terenu objętego planem zostały przedstawione na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Plan, o którym mowa w ust. 1, 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, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 5) zasad kształtowania krajobrazu;
 - 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 7) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

¹ Zmiany tekstu jednolitego niniejszej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235 i 730.

- 9) 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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 10) sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 13) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§2.

Ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu jako obowiązujące:

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

§3.

Ilekroć 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) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku.

ROZDZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

§4.

Ustala się przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) UP - teren zabudowy usługowo – przemysłowej i magazynowej;
- 2) KDL – teren drogi publicznej klasy L.

§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 planu dotyczącymi linii zabudowy;

- 2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, przepisów szczegółowych niniejszej uchwały oraz linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 3) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki: elewacji, pokryć dachowych i zabudowy;
- 4) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych na czas budowy.

§6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe objęte ochroną lub które należałyby objąć ochroną na podstawie ustaleń niniejszego planu.

§7.

Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w zakresie ochrony środowiska ustala się następujące zasady:
 - a) wynikające z położenia planu w granicach udokumentowanego zbiornika wód podziemnych - 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 ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy lub prowadzenia robót budowlanych w istniejących budynkach, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§8.

Zasady kształtowania krajobrazu terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§9.

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

- 1) w zakresie komunikacji ustala się: obsługę komunikacyjną terenów realizować z drogi oznaczonej symbolem KDL oraz z dróg graniczących z planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 m² 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 co najmniej 3 miejsc;
- 3) ustala się zasady ogólne lokalizacji infrastruktury technicznej:
- a) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi urządzeń, obsługujących tereny objęte planem, jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji przeznaczenia podstawowego terenów i nie narusza przepisów odrębnych;
 - b) dopuszcza się lokalizację doziemnej sieci elektroenergetycznej 110 kV;
 - c) przebieg i oddziaływanie sieci elektroenergetycznej, o której mowa w lit. b, musi mieścić się pomiędzy granicą obszaru objętego planem a wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy od strony północnej i wschodniej;
 - d) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV do parametrów linii dwutorowej;
- 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;
- 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 pasa technologicznego, o którym mowa w lit. a zezwala się na lokalizowanie obiektów budowlanych oraz nasadzeń zieleni wysokiej zgodnie z odpowiednimi normami i przepisami odrębnymi;
 - c) ustala się zaopatrzenie zabudowy z istniejącej i projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia zgodnie z zasadą, że nowo projektowane sieci należy wykonać jako podziemne;
- 8) w zakresie ogrzewania ustala się zaopatrzenie w ciepło z niskoemisyjnych źródeł, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, oraz energią elektryczną;
- 9) 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 biogazowni, wolnostojących elektrowni wiatrowych i wolnostojących paneli ogniw fotowoltaicznych;

- 10) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) ustala się zasady z zakresu gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§10.

Zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w granicach obszaru objętego planem przestrzenią publiczną jest teren drogi publicznej oznaczonej symbolem KDL;
- 2) zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dla terenu, o którym mowa w punkcie 1, określono w ustaleniach szczegółowych.

§11.

Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) w przypadku wszczęcia procedury scalenia i podziału ustala się następujące zasady:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 5000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 100 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się.

§12.

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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) w granicach planu nie występują:
 - a) obszary osuwania się mas ziemnych;
 - b) tereny górnicze;
 - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) w granicach planu nie określono krajobrazów priorytetowych określanych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§13.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: ustala się szczególne warunki zagospodarowania w pasie technologicznym istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV, w którym nakazuje się zachowanie odpowiednich odległości od sieci i urządzeń do obiektów budowlanych i zieleni wysokiej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§14.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie ustala się.

§15.

Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się na poziomie 30%.

ROZDZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§16.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem UP:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowo - przemysłowa i magazynowa;
- 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 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 25 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: nie wyżej niż 8,5 m;
 - b) liczba kondygnacji: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
 - c) dachy budynków płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci do 20°;
- 6) ustala się wysokość pozostałej zabudowy: nie wyżej niż 25 m;
- 7) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m².

§17.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem KDL:

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

ROZDZIAŁ IV POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§18.

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