

Uchwała
Rady Miejskiej w Olecku
z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Olecku w obrębie
ewidencyjnym Olecko 1 - etap 3**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko uchwalonego Uchwałą Nr ORN.0007.94.2015 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 29 grudnia 2015 z późn. zmianami, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Olecku w obrębie ewidencyjnym Olecko 1, zwany dalej „planem”.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Granice planu zostały określone na podstawie uchwały Nr ORN.0007.68.2016 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 30 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Olecku w obrębie ewidencyjnym Olecko 1 oraz uchwały Nr ORN.0007.15.2019 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 1 marca 2018 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Olecku w obrębie ewidencyjnym Olecko 1.

2. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000,
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olecku o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

3. Rysunek obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granicy planu,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 4) pasa funkcjonalnego linii elektroenergetycznej 110 kV,
- 5) przeznaczenie terenów określone numerem i symbolem,
- 6) granica udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego – Olecko IV.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 3, mają charakter informacyjny.

5. Plan nie ustala:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych- ze względu na brak przestrzeni publicznych,
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak obiektów objętych ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych,
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ściany budynku od linii rozgraniczającej, z pominięciem loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 2,0 m oraz elementów wejść do budynków (schody, podesty, pochylnie dla niepełnosprawnych),

- 3) pasie funkcjonalnym – należy przez to rozumieć obszar o szerokości 20 m, po 10 m w obie strony od osi linii elektroenergetycznej WN 110 kV, w którym występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu związane z położeniem linii elektroenergetycznej wynikające z przepisów odrębnych,
- 4) przeznaczeniu podstawowym – oznacza takie przeznaczenie funkcjonalne, które jest przeważające na danym terenie, zarówno w zakresie powierzchni zabudowy jak i kubatury,
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową i którego powierzchnia całkowita nie przekracza 40% powierzchni całkowitej budynku lub terenu,
- 6) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2 **Ustalenia ogólne**

§ 3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem - **U1**,
- 2) teren zabudowy usług turystyki oznaczony symbolem - **UT1**,
- 3) tereny lasów oznaczone symbolami - **ZL1, ZL2, ZL3, ZL4**,
- 4) tereny zieleni izolacyjnej oznaczone symbolami - **ZI1, ZI2**,
- 5) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem - **ZP1**,
- 6) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolami - **WS1, WS2**,
- 7) teren infrastruktury elektroenergetycznej oznaczony symbolem - **EE1**.

§ 4. 1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się poprzez lokalizację nieprzekraczalnych linii zabudowy, ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zasad cech geometrycznych podziału terenu na działki budowlane.

2. W granicach planu ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych do 20m, z wyłączeniem obiektów związanych z siecią elektroenergetyczną wysokiego napięcia oraz z zastrzeżeniem maksymalnych wysokości budynków określonych w ustaleniach szczegółowych.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu.

1. Odpowiednio do obowiązujących rozporządzeń wykonawczych do ustawy prawo ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych dla terenów oznaczonych symbolem **UT**.

2. Obszar w granicach planu nie jest objęty prawnymi formami ochrony przyrody w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody.

3. Działalność usługowa nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na pobyt ludzi.

4. Zagospodarowanie działek budowlanych należy realizować przy uwzględnieniu ukształtowania terenu.

5. W granicach planu zakazuje się lokalizowania inwestycji mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

6. Na obszarze objętym planem mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu od drogi krajowej. W celu zapewnienia normatywnych warunków akustycznych, przy realizacji nowej zabudowy z przeznaczeniem na pobyt stały ludzi w strefie oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa drogi krajowej nr 65, należy w ramach tej inwestycji zastosować rozwiązania techniczne chroniące przed ponadnormatywnym hałasem drogowym, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa budowlanego.

§ 6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz wydzielania nowych działek budowlanych:

- 1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem **U1** - 1500 m^2 ,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem **UT1** - 3000 m^2 ,
- 3) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem **U1** - 25 m,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem **UT1** - 35 m.
- 4) położenie granic działki dla terenów w stosunku do pasa drogowego w przedziale $65^\circ \div 115^\circ$,
- 5) dopuszcza się wydzielanie działek o innych parametrach niż określone w pkt.: 2), 3), 4):
 - a) pod lokalizację dróg wewnętrznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

- b) w przypadku regulacji granic pomiędzy sąsiednimi działkami,
- c) w przypadku wydzielenia działki na polepszenie warunków działki sąsiedniej.

§ 7. 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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

1. W granicach planu:

- 1) nie występują tereny górnicze,
- 2) nie występują zewidencjonowane tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
- 3) nie występują tereny szczególnego zagrożenia powodzią,
- 4) nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym lub w planie zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 5) występuje udokumentowane złożo kopalin Olecko IV.

2. W trakcie opracowania planu w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych oraz nie wykonano audytu krajobrazowego.

§ 8. Ustalenia w zakresie zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo jezdnych. Dopuszcza się realizację w/w sieci i urządzeń w granicach działek budowlanych i terenów zieleni o ile nie zakłóci to przeznaczenia tych terenów.

2. Ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej lub z ujęć własnych.

3. Ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z obowiązującym przepisami. Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

4. Wody opadowe należy odprowadzać na teren nieutwardzony w granicach własnych nieruchomości, alternatywnie zezwala się na inne rozwiązania zgodne z warunkami określonymi przepisami prawa wodnego i budowlanego.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się dostawę energii elektrycznej z istniejących oraz nowo projektowanych stacji transformatorowych.

6. Dopuszcza się zmianę przebiegu oraz przebudowy istniejących linii elektroenergetycznych o ile nie zostanie zakłócone przeznaczenie terenu.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą z miejskiej sieci ciepłowniczej,
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych niskoemisyjnych urządzeń grzewczych,
- 3) dopuszcza się wykorzystanie energii ciepłej powstałej w produkcyjnych procesach technologicznych oraz ze źródeł energii odnawialnej o mocy do 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych.

8. W granicach planu dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej.

9. Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

10. Gospodarkę odpadami, w tym odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji.

1. Obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem następuje poprzez przyłączenie do zewnętrznego układu komunikacyjnego, zlokalizowanego poza granicami planu.

2. W zakresie sposobu realizacji miejsc parkingowych dla terenów oznaczonych symbolami **U1** i **UT1**- ustala się minimum 3 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych lub użytkowników, nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług,

3. Ustala się minimum 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 miejsc parkingowych.

§ 10. Ustalenia dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Ustala się pasy funkcjonalne od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV.
2. W ww. pasach ustala się:
 - 1) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) lokalizację obiektów budowlanych innych niż ww., zgodnie z ustaleniami niniejszego planu oraz przepisami odrębnymi,
 - 3) zakaz tworzenia hałd, nasypów,
 - 4) zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej,
 - 5) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, nie związanych z linią, wyższych niż 5 m,
 - 6) lokalizowanie skrzyżowań linii elektroenergetycznych z infrastrukturą techniczną, w tym z drogami, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 7) możliwość wycinki oraz usunięcia zadrzewień i zakrzewień w zakresie pozwalającym na realizację oraz właściwe utrzymanie inwestycji polegającej na przebudowie i eksploatacji linii elektroenergetycznej 110 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 11. Ustalenia dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **U1**.

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe – zabudowa usługowa,
 - 2) uzupełniające – zabudowa garażowa.
2. Na wyznaczonym terenie dopuszcza się:
 - 1) lokalizację obiektów małej architektury,
 - 2) lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dojazdów oraz dojazdów do budynków,
 - 3) na lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 4) lokalizację zieleni urządzonej.
3. W zakresie zagospodarowania terenu inwestycji:
 - 1) ustala się wskaźnik maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy - 50%,
 - 2) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30%,
 - 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,01 do 1,
 - 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy jednego budynku usługowego - 250 m²,
 - 5) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.
4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:
 - 1) wysokość budynków, do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 9m,
 - 2) przekrycia dachami dwu - lub wielospadowymi (z wyłączeniem dachów namiotowych) o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 20° - 45° krytych dachówką ceramiczną, betonową lub blachodachówką w odcieniach czerwieni,
 - 3) nakazuje się zastosowanie jednorodnego materiału pokrycia dachów budynków znajdujących się w granicach działki budowlanej.

§ 12. Ustalenia dla terenu zabudowy usług turystyki oznaczonego na rysunku planu symbolem **UT1**.

1. Przeznaczenie terenu :
 - 1) podstawowe – zabudowa usług turystyki, w tym usług sportu i rekreacji,
 - 2) uzupełniające – zieleni urządzonej.
2. Na wyznaczonym terenie dopuszcza się:
 - 1) lokalizację obiektów małej architektury,
 - 2) lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dojazdów oraz dojazdów do budynków,
 - 3) na lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 4) lokalizację zieleni urządzonej.
3. W zakresie zagospodarowania terenu inwestycji:

- 1) ustala się wskaźnik maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy - 15%,
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60%,
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,3,
- 4) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wysokość budynków, do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 9 m,
- 2) przekrycia dachami dwu - lub wielospadowymi (z wyłączeniem dachów namiotowych) o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 30° - 45° krytych dachówką ceramiczną, betonową lub blachodachówką w odcieniach czerwieni,
- 3) nakazuje się zastosowanie jednorodnego materiału pokrycia dachów budynków znajdujących się w granicach działki budowlanej.

§ 13. Ustalenia dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **ZL1, ZL2, ZL3, ZL4**.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – lasy,
- 2) uzupełniające – nie ustala się.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **ZL1, ZL2, ZL3, ZL4** mają zastosowanie przepisy o lasach.

§ 14. Ustalenia dla terenów zieleni izolacyjnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **ZI1, ZI2**.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – zieleń izolacyjna,
- 2) uzupełniające – nie ustala się.

2. Na wyznaczonym terenie:

- 1) zakazuje się zabudowy budynkami,
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 4) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej -90%.

§ 15. Ustalenia dla terenu zieleni urządzonej oznaczonej na rysunku planu symbolem: **ZP1**.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – zieleń urządzona,
- 2) uzupełniające – tereny wypoczynku, sportu i rekreacji.

2. Na wyznaczonym terenie:

- 1) zakazuje się zabudowy budynkami,
- 2) dopuszcza się realizację terenowych obiektów sportowych i rekreacyjnych,
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
- 4) dopuszcza się lokalizację obsługi komunikacyjnej,
- 5) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 6) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej -60%.

§ 16. Ustalenia dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **WS1, WS2**.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe,
- 2) uzupełniające – nie ustala się.

2. Na wyznaczonym terenie nie dopuszcza się zabudowy budynkami.

3. Zagospodarowanie terenu zgodnie z właściwymi przepisami odrębnymi.

§ 17. Ustalenia dla terenu infrastruktury elektroenergetycznej oznaczonego na rysunku planu symbolem: **EE1**.

1. Przeznaczenie terenu podstawowe – infrastruktura elektroenergetyczna, w szczególności: słupy i przewody elektroenergetyczne oraz infrastruktura towarzysząca, w tym drogi do obsługi infrastruktury elektroenergetycznej.
2. Ustala się lokalizację pasa funkcjonalnego linii 110 kV.
3. Zasady budowy linii 110 kV określają przepisy odrębne.
4. W granicach pasa funkcjonalnego:
 - 1) ustala się zakaz budowy i eksploatacji obiektów budowlanych niezwiązanych z infrastrukturą techniczną,
 - 2) budowę, przebudowę, rozbudowę urządzeń i elementów infrastruktury technicznej niezwiązanej z linią 110 kV, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) ustala się zakaz nasadzeń zieleni wysokiej.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 18. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej