

## Projekt

### UCHWAŁA NR .....

### RADY MIEJSKIEJ W OLECKU

z dnia ..... 2018 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kukowo – tereny obsługi produkcji rolnej 2”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2017 r., poz. 1073<sup>1)</sup>), w związku z uchwałą Nr ORN.0007.35.2017 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 28 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kukowo – tereny obsługi produkcji rolnej 2”, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko, zatwierdzonego uchwałą nr ORN.0007.94.2015 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 29 grudnia 2015 r. uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kukowo – tereny obsługi produkcji rolnej 2”, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały planu;
- 2) części graficznej, którą jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będący integralną częścią planu;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do planu, stanowiącego Załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego Załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 2. 1.** Uchwala dotyczy obszaru określonego w uchwale Nr ORN.0007.35.2017 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 28 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kukowo – tereny obsługi produkcji rolnej 2”.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

#### **Rozdział 1. Ustalenia wprowadzające**

**§ 3.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) obszarze objętym planem – należy przez to rozumieć obszar w granicach określonych w §2;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu, wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1: 1000, stanowiący Załącznik Nr 1 do uchwały;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, poza ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony indywidualnym symbolem literowo-cyfrowym;
- 7) przeznaczeniu podstawowemu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który w wyniku realizacji ustaleń planu dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi oraz któremu powinno być podporządkowane dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia innego niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku (dotyczy to również wykuszy, otwartych tarasów i balkonów oraz elementów wejść do budynku, takich jak schody, pochylnie, rampy, zadaszenia, nie dotyczy to zaś wysuniętych poza ścianę gzymsów i okapów), od linii rozgraniczającej drogi publicznej lub innego obiektu zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15°;

<sup>1)</sup>Zmiany ustawy: Dz. U. z 2017 r. poz. 1566

- 11) wiacie – należy przez to rozumieć zadaszenie, budowlę w postaci przekrycia (dachu, konstrukcji powłokowej) podpartego słupami, niewydzieloną z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych;
- 12) zieleni urządzonej izolacyjnej – należy przez to rozumieć zwartą zieleń zimozieloną, wielopiętrową, w tym wysoką, złożoną z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, realizowaną w celu odizolowania terenów o konfliktowym sposobie zagospodarowania i/lub użytkowania.

2. Definicje pozostałych pojęć niewymienionych powyżej a użytych w niniejszej uchwale znajdują się w przepisach odrębnych.

**§ 4. 1.** Dla obszaru objętego granicami określonymi w §2 niniejszej uchwały ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania 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;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 5) ustaleń dotyczących sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 5.** Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia:

- 1) nagłówek oraz określenie skali rysunku;
- 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olecko z oznaczeniem granic terenu objętego ustaleniami planu;
- 3) oznaczenia obowiązujące będące ustaleniami planu:
  - a) granica opracowania,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) strefa realizacji zwartych zadrzewień i zakrzewień,
  - e) przeznaczenie terenów;
- 4) oznaczenia obowiązujące, wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) tereny zmeliorowane,
  - b) informacja o treści: „cały obszar objęty ustaleniami planu znajduje się w granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Legi”;
- 5) oznaczenia informacyjne, niebędące ustaleniami planu.

**§ 6.** Plan wyodrębnia tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego, wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym:

- 1) **R** – tereny rolne;
- 2) **RU** - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych;
- 3) **ZPi** – tereny zieleni urządzonej izolacyjnej;

4) **ZL** - tereny lasów.

**Rozdział 2.**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 7.** W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** plan ustala:

- 1) obowiązek lokalizowania zabudowy na działce zgodnie z ustaleniami planu dotyczącymi nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu dopuszcza się:
  - a) dla istniejących budynków znajdujących się w całości lub częściowo między linią rozgraniczającą terenu a nieprzekraczalną linią zabudowy:
    - rozbudowę wyłącznie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy,
    - remont, przebudowę i nadbudowę,
  - b) zachowanie pierwotnej wysokości dla obiektów wyższych niż określono w ustaleniach planu,
  - c) zachowanie pierwotnej geometrii dachu budynków w przypadku gdy jest ona inna niż określono w ustaleniach szczegółowych przy remoncie, przebudowie i rozbudowie.

**§ 8.** W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu** plan ustala:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej;
- 2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi;
- 4) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
- 5) obowiązek ochrony powietrza atmosferycznego poprzez zastosowanie w obiektach budowlanych instalacji, których eksploatacja nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza;
- 6) obowiązek ograniczenia uciążliwości wywołanej prowadzoną działalnością usługową do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny;
- 7) ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez:
  - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód, bez zaprojektowania i wykonania odpowiednich zabezpieczeń,
  - b) obowiązek stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska przy realizacji nowych inwestycji;
- 8) zakaz lokalizowania składowisk odpadów oraz ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody, w związku z położeniem całego obszaru objętego planem w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Legi;
- 9) działalność gospodarstwa hodowlanego powinna być prowadzona z zapewnieniem:
  - a) przestrzegania zasad ochrony środowiska, w tym zdrowia ludzi,
  - b) ograniczenia negatywnych oddziaływań na jakość powietrza, w szczególności związanych z uciążliwościami odorowymi dla ludzi.

**§ 9.** W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów** plan ustala:

- 1) obowiązek zachowania i właściwego utrzymania istniejących rowów melioracyjnych. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę systemu melioracyjnego w taki sposób aby nowa sieć drenarska lub rów otwarty przejął funkcje starej sieci zachowując spływ wód;
- 2) obowiązek przestrzegania przepisów odrębnych związanych z położeniem obszaru objętego ustaleniami planu w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Legi.

**§ 10.** W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w użytkowaniu**, plan ustala:

- 1) zakaz:
  - a) chowu i hodowli zwierząt w ilości większej niż 60 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP),
  - b) uboju i skórowania zwierząt,
  - c) przetwórstwa mięsa i ryb,
  - d) produkcji futer i skór,
  - e) produkcji związanej z hodowlą zwierząt np.: wytwarzania klatek, obróbki futer i innych,
  - f) przetrzymywania zwierząt w ilości większej niż 60 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP);
- 2) nakaz:
  - a) zabezpieczenia hodowli zwierząt przed uciezkami i migracjami zwierząt do środowiska,

b) realizacji zwartych zadrzewień i zakrzewień w strefie wyznaczonej na rysunku planu.

§ 11. 1. Stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu ustala się w wysokości:

- 1) 15% dla terenów oznaczonych symbolem: **RU**;
- 2) 0,1% dla pozostałych terenów.

§ 12. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** plan ustala:

- 1) zaopatrzenie terenu przeznaczonego w planie na cele zabudowy, w media infrastruktury technicznej poprzez istniejące, rozbudowywane oraz nowe zbiorowe, systemy uzbrojenia:
  - a) sieć wodociągową z uzbrojeniem przeciwpożarowym,
  - b) sieć kanalizacji sanitarnej,
  - c) sieć kanalizacji deszczowej,
  - d) sieć gazową,
  - e) sieci elektroenergetyczne,
  - f) sieci ciepłownicze,
  - g) sieci telekomunikacyjne;
- 2) dopuszczenie zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remontu, przebudowy i rozbudowy wynikających z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
- 3) obowiązek uwzględnienia, przy rozbudowie istniejących budynków oraz budowie nowych, przebiegu obiektów sieciowych infrastruktury technicznej, a także ich stref technicznych;
- 4) dopuszczenie lokalizowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, których realizacja nie wiąże się z koniecznością trwałego wyłączenia z produkcji gruntów leśnych oraz gruntów rolnych klas I-III, na całym obszarze objętym planem, o ile jest to zgodne z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 5) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej pomiędzy linią rozgraniczającą teren drogi krajowej nr 65, będącą jednocześnie zachodnią granicą obszaru objętego planem, a wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy obowiązuje zachowanie przepisów odrębnych, w szczególności z zakresu dróg publicznych;
- 6) dopuszczenie realizacji kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej.

2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z własnego ujęcia;
- 2) rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych.

3. W zakresie **odprowadzania ścieków** plan ustala:

- 1) obowiązek przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej w przypadku zaistnienia technicznych możliwości;
- 2) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej lub indywidualnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązek podczyszczania ścieków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi określającymi warunki wprowadzenia ścieków do urządzeń kanalizacyjnych;
- 4) na terenach **RU** nakaz zabezpieczenia odcieków z odchodów hodowlanych przed niekontrolowanym przepływem poza granice terenów.

4. W zakresie **odprowadzania wód opadowych** plan ustala:

- 1) odprowadzanie wód opadowych z terenu powierzchniowo z możliwością odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej po jej realizacji;
- 2) na terenach **RU** nakaz zabezpieczenia wód opadowych przed niekontrolowanym przepływem poza granice terenów;
- 3) wody opadowe odprowadzane z powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych (ulic, placów postojowych, parkingów) należy przed wprowadzeniem do odbiornika oczyszczać, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 4) możliwość odprowadzania wód opadowych do zbiorników retencji okresowej.

5. W zakresie **zasilania w energię elektryczną** plan ustala:

- 1) zasilanie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego oraz niskiego napięcia;
- 2) rozbudowę, przebudowę, modernizację, budowę nowych sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość lokalizacji nowych stacji trafo SN/nn na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenów ZL oraz gruntów rolnych I-III klasy bonitacyjnej;

4) dopuszcza się zasilanie z niepowodujących konieczności wyłączenia gruntu rolnego klas I-III z produkcji rolnej urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących promieniowanie słoneczne i energię geotermalną o mocy nieprzekraczającej 100 kW oraz wykorzystujących energię wiatru o mocy do 5 kW.

6. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** dla celów gospodarczych i grzewczych plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych po ich realizacji;
- 2) budowę sieci zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

7. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ze źródeł indywidualnych z zachowaniem wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych, w tym dopuszcza się zasilanie z niepowodujących konieczności wyłączenia gruntu rolnego klas I-III z produkcji rolnej urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących promieniowanie słoneczne i energię geotermalną o mocy nieprzekraczającej 100 kW oraz wykorzystujących energię wiatru o mocy do 5 kW.

8. W zakresie **telekomunikacji** plan ustala:

- 1) obsługę telekomunikacyjną poprzez sieci teletechniczne po ich realizacji;
- 2) możliwość lokalizowania przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej.

9. W zakresie **gospodarki odpadami** plan ustala gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach.

**§ 13. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) na terenie objętym planem nie występują drogi publiczne ani ogólnodostępne drogi wewnętrzne;
- 2) plan ustala obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez drogę powiatową klasy zbiorczej o numerze 1940N, sąsiadującą z obszarem planu od strony południowej, oraz drogę wewnętrzną znajdującą się na działce nr 218, sąsiadująca z obszarem planu od strony południowo-wschodniej;
- 3) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych realizowanych przy uwzględnieniu następujących minimalnych wskaźników:  
1 miejsce postojowe na dwóch zatrudnionych.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 14. 1.** Dla terenów rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) realizowane dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi:
    - drogi dojazdowe do pól,
    - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) pozostałe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, których lokalizacja nie powoduje konieczności wyłączenia gruntów klas I-III z produkcji,
  - c) zalesianie gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas IV-VI,
  - d) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w **ramach szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu**, plan ustala zakaz realizacji budynków.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala obowiązek spełnienia **ustaleń ogólnych**.

**§ 15. 1.** Dla terenu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **RU** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) wiaty,
  - b) realizowane dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi:
    - drogi dojazdowe do pól,
    - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) pozostałe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne.

2. W przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 lit. b tiret drugie oraz lit. c, pomiędzy linią rozgraniczającą teren drogi krajowej nr 65, będącą jednocześnie zachodnią granicą obszaru objętego planem, a wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy obowiązuje zachowanie przepisów odrębnych, w szczególności z zakresu dróg publicznych.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie **zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu**, plan ustala:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70%;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe, razem o maksymalnej wysokości do 12 m;
- 6) maksymalna wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: 12 m;
- 7) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45° lub płaskie.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala obowiązek spełnienia **ustaleń ogólnych**.

**§ 16.** 1. Dla terenów zieleni urządzonej izolacyjnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZPi, 2ZPi** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona izolacyjna,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) realizowane dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi:
    - drogi dojazdowe do pól,
    - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) pozostałe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie **zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu**, plan ustala:

- 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
- 2) maksymalna wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: 12 m.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w **ramach szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu**, plan ustala zakaz realizacji budynków.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala obowiązek spełnienia **ustaleń ogólnych**.

**§ 17.** 1. Dla terenu lasu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL** plan ustala przeznaczenie: lasy.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w **ramach szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu**, plan ustala zakaz zabudowy.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala obowiązek spełnienia **ustaleń ogólnych**.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Wojciech Rejterada**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....  
 Rady Miejskiej w Olecku  
 z dnia.....2018 r.

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO KUKOWO - TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI ROLNEJ 2

## OBJAŚNIENIA

### OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- GRANICA OPRAWOWANA
- LINIE ROZSTRASZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- STREFA REALIZACJI ZWIARTYCH ZADRZEWIEN I ZAKRZEWIEN

### PRZEZNACZENIE TERENÓW

- TERENY ROLNE
- TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH
- TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ IZOLACYJNEJ
- TERENY LASÓW

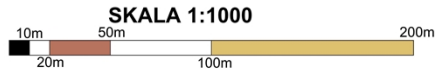
### OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE WYNIKAJĄCE Z PRZEPIŚÓW ODREBNYCH

- TERENY ZMELIOROWANE
- CAŁY OBSZAR OBJĘTY USTALENIAMI PLANU ZNAJDUJĘCE SIĘ W GRANICY OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU DOLINY LEGI

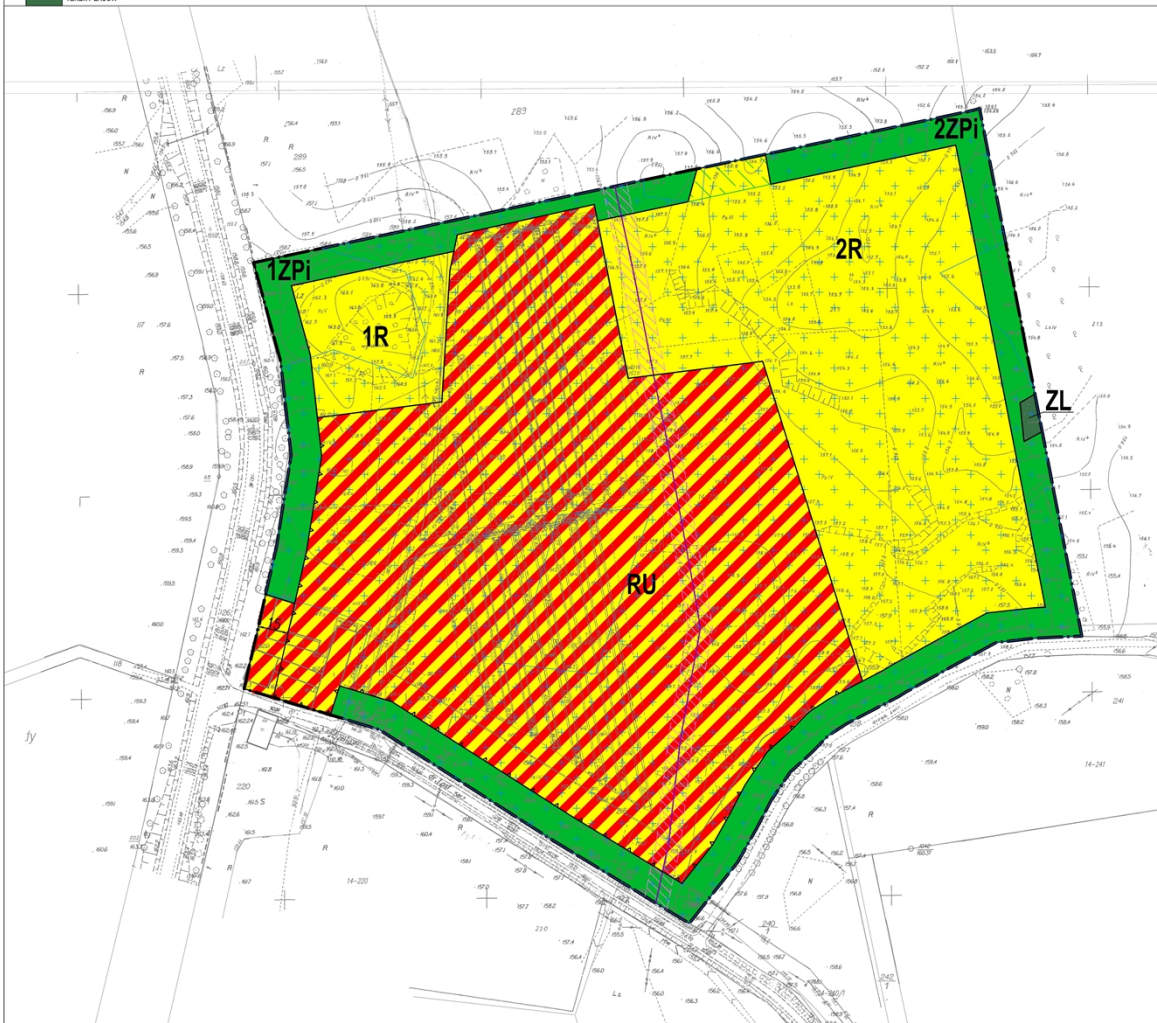
### OZNACZENIA INFORMACYJNE

- OŚ NAPONIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚRĘDNEGO NAPIĘCIA
- STREFA MOŻLIWEGO NEGATYWNEGO ODDZIAŁYWANIA NAPONIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚRĘDNEGO NAPIĘCIA

Załącznik nr 1 do uchwały nr .....  
 Rady Miejskiej w Olecku z dnia .....



Projekt planu sporządzono na kopii mapy przyjętej do zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Olecku (nr licencji: GN.6642.2.1148.2017\_2813\_CL8)



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OLECKO  
 SKALA 1:15 000



### OZNACZENIA:

- UŻYTKI ROLNE
- TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI ROLNEJ
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- DROGI KRAJOWE
- DROGI POWIATOWE
- PROJEKTOWANE CIĄGI PIESZO - ROWEROWE
- OBSZAR OBJĘTY USTALENIAMI PLANU

"EXPANSE" KRZYSTOF PARCZEWSKI TEL. 511 990 051, e-mail: krczystof@expanses.pl	
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO KUKOWO - TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI ROLNEJ 2	
GLÓWNY PROJEKTANT ZESPÓLU	mgr Krzysztof Parczewski
ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE	mgr Krzysztof Parczewski inż. Karolina Rychta
OCHRONA ŚRODOWISKA	mgr Krzysztof Parczewski inż. Ralfur Purzyński

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Olecku  
z dnia.....2018 r.

## **Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olecku o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kukowo – tereny obsługi produkcji rolnej 2”**

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wpłynęła w dniu 4.05.2018 r. 1 uwaga złożona przez

obr. ewid. Kukowo.

### **Treść uwagi:**

Działając na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z zm.), kwestionując ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kukowo – tereny obsługi produkcji rolnej 2”, wyłożonego do publicznego wglądu od 9 kwietnia 2018 r. do 30 kwietnia 2018 r., wnioskodawca wnosi następujące uwagi do ww. opracowania, dotyczące ustaleń przyjętych dla działki położonej w gminie Olecko, w obrębie 0014 Kukowo, oznaczonej nr ewid. , której wnioskodawca jest współwłaścicielem (tytuł prawny został ujawniony w KW nr OL1C/00010411/8):

- 1) Wniosek o zmianę zapisów projektu planu w następujący sposób:
  - a) zastąpienie aktualnego zapisu § 10 pkt 1 lit. a) zapisem o treści: „chowu i hodowli zwierząt w ilości większej niż 200 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP),
  - b) zastąpienie aktualnego zapisu § 10 pkt 1 lit. f) zapisem o treści: „przetrzymywania zwierząt w ilości większej niż 200 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP),
  - c) usunięcie zapisów § 10 pkt 1 lit. b)-e),
  - d) zmianę zapisów § 14 ust 2, poprzez dopuszczenie realizacji budynków i wiat gospodarczych, służących obsłudze posiadanych gruntów rolnych.
- 2) Wnioskodawca zwraca uwagę na fakt, że zapisy zawarte w § 12 ust. 1 pkt 4 projektu planu w części nie odnoszą się do obszaru nim objętego (projekt planu nie uwzględnia informacji ujętych w ewidencji gruntów i budynków), gdyż w granicach obszaru projektu planu nie występują grunty rolne klas I-II. Podobnie zapisy zawarte w § 12 ust. 5 pkt 3 i 4 oraz ust. 7, § 14 ust. 1 pkt 2 lit b), odnoszące się do gruntów rolnych klas I-II.
- 3) Kwestionowane zapisy projektu planu są dowolne i pozbawione uzasadnienia merytorycznego, a tym samym nie mieszczą się w granicach przyznanego organom gminy władztwa planistycznego. Ponadto kwestionowane zapisy projektu planu są wg wnioskodawcy niezgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko.

### **Uzasadnienie**

- 1) W granicach działki oznaczonej nr ewid. 215, o powierzchni 10,980 ha, położonej w obrębie Kukowo, w gminie Olecko, wnioskodawca prowadzi fermę hodowlaną nerek, o aktualnej obsadzie 24 000 nerek amerykańskich tj. 60 DJP. Przedsięwzięcie zostało zrealizowane na podstawie decyzji pozwolenia na budowę, wydanej przez Starostę Oleckiego w dniu 8.06.2011r. (znak: AB.6740.122.2011). W gminie Olecko wnioskodawca posiada gospodarstwo rolne o powierzchni 22,9 ha.
- 2) Aktualnie wnioskodawca planuje rozbudowę istniejącej fermy. W ramach tej inwestycji planowane jest zwiększenie obsady nerek do 80 000 sztuk tj. 200 DJP; wyposażenie zaplecza fermy w linię pozyskiwania skór hodowlanych nerek; zwiększenie powierzchni zabudowy z 6735,00 m<sup>2</sup> do ok. 13027 m<sup>2</sup> (planowane jest postawienie dodatkowych 24 sztuk pawilonów hodowlanych). W maju 2013 r. wnioskodawca wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia. Zgodnie z żądaniem organu przedłożył raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. W oparciu o złożony wniosek i raport Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Olsztynie postanowieniem z dnia 30.11.2017r. (woos.4242.44.2017.KT.6) uzgodnił realizację przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie istniejącej fermy hodowlanej nerek do 80000 szt. tj. 200 DJP, prowadzonej w systemie otwartym, działka nr 215, obręb 0014 Kukowo, gm. Olecko, pod wskazanymi w ww. postanowieniu warunkami. Według wnioskodawcy wnioskowane przedsięwzięcie nie będzie miało negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu, a tym samym nie jest wykluczone do realizacji w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Legi (art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody - t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 142 z późn. zm.). Wnioskodawca nie otrzymał wnioskowanej decyzji.
- 3) Zapisy § 10 pkt 1 projektu planu istotnie, bez racjonalnego uzasadnienia, ograniczają chów i hodowlę zwierząt na terenie działki oznaczonej nr ewid. 215, tym samym ingerując ponad miarę w prawa własności wnioskodawcy, co skutkuje naruszeniem jego interesu prawnego i uprawnień (poprzez ograniczenie możliwości korzystania z nieruchomości - konieczność podporządkowania się ustaleniom planu, po jego uchwaleniu, wbrew woli wnioskodawcy, a to ze względu na podjęte już 2013 r. starania o rozbudowę fermy nerek).
- 4) Kwestionowane zapisy projektu planu, ograniczające pojemność chowu i hodowli zwierząt do 60 DJP oraz sposobu prowadzenia racjonalnej gospodarki rolnej (w tym zwierzęcej), nie są zgodne z polityką przestrzenną Rady Miejskiej w Olecku, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko,



uchwalonym uchwałą nr ORN.0007.94.2015 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 29 grudnia 2015 r. Zgodnie z załącznikiem nr 5 do ww. uchwały obszar objęty projektem planu, obejmujący działkę o nr ewid. 215, zlokalizowany jest w strefie III: osadniczo-turystyczno-rolniczej, w granicach terenów opisanych odpowiednio jako tereny obsługi produkcji rolnej i użytki rolne. Dla ww. terenów ustalenia tekstu Studium, zawarte w załączniku nr 1, część 2 do ww. uchwały są następujące:

a) Zapisy podrozdziału 2.5, odnoszące się do rodzaju dopuszczonej zabudowy oraz wskaźników kształtowania tej zabudowy i zagospodarowania terenów:

- rolnicza przestrzeń produkcyjna:

- rodzaje przeznaczenia terenu dopuszczone w obrębie poszczególnych terenów: w ramach zabudowy siedliskowej obiekty mieszkaniowe i gospodarcze, dojazdy do siedlisk i pól, obiekty nieuciążliwego rzemiosła, urządzenia infrastruktury technicznej. Dopuszcza się lokalizację nowych siedlisk na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej, przy zachowaniu przepisów odrębnych i niniejszych warunków. Zakazuje się lokalizacji zabudowy siedliskowej na terenach wyznaczonych dolinowych korytarzy ekologicznych. Dopuszcza się realizację gospodarstw agroturystycznych na bazie istniejących siedlisk;

- zakres dopuszczenia w miejscowościach: wszystkie miejscowości;
- maksymalny procent zabudowanej powierzchni działki: w ramach siedlisk 30%;
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: w ramach siedlisk 40%;
- gabaryty zabudowy: zabudowa mieszkalna maksymalnie 2 kondygnacje, w tym poddasze; zabudowa gospodarcza dostosowana do profilu produkcji rolnej;

- inne uwagi: brak

- tereny obsługi produkcji rolnej:

- rodzaje przeznaczenia terenu dopuszczone w obrębie poszczególnych terenów: budynki i budowle gospodarcze i inwentarskie oraz budynki biurowe i socjalne wraz z sanitariatami dla pracowników, zagospodarowanie i użytkowanie terenu zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi w tym zakresie. Przy lokalizacji ferm hodowlanych i biogazowni rolniczej należy opracować raport oddziaływania na środowisko;

- zakres dopuszczenia w miejscowościach: brak
- maksymalny procent zabudowanej powierzchni działki: 70%;
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- gabaryty zabudowy: maksymalnie 2 kondygnacje + poddasze
- inne uwagi: brak.

Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko dopuszczają na obszarze objętym projektem planu lokalizację fermy hodowlanej o wnioskowanej pojemności 200 DJP, pod warunkiem opracowania raportu oddziaływania na środowisko, co zostało spełnione.

b) Obszar objęty projektem planu nie obejmuje terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo - zagrodowej, na których, zgodnie z podrozdziałem 3.1.3.1. Studium, należy ograniczać lokalizację ferm hodowlanych o obsadzie powyżej 50 DJP.

Zgodnie ze sporządzonym raportem oddziaływania przedsięwzięcia najbliższe „obce” budynki mieszkalne, wchodzące w skład zabudowy zagrodowej, znajdują się w następującej odległości od granicy działki nr 215: ok. 182 m w kierunku północnym, ok. 288 m w kierunku południowo wschodnim i ok. 300 m w kierunku wschodnim. Najbliższa zabudowa zagrodowa usytuowana jest w odległości ok. 110 m w kierunku południowym, jest ona jednak opisana na mapie topograficznej jako „nieczynna”.

c) Zgodnie z zapisami podrozdziału 3.1.3.1. Studium:

- istniejące fermy należy objąć programem kontroli i poddawać sukcesywnej modernizacji;
- funkcjonującym i nowopowstającym fermom hodowlanym należy zapewnić instalacje oraz urządzenia ograniczające ich negatywne oddziaływania na środowisko;
- na terenach cennych przyrodniczo oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie zakazuje się lokalizacji ferm hodowlanych zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- zaleca się dostosować wielkość hodowli do posiadanej powierzchni ziemi.

W odniesieniu do istniejącego i planowanego do realizacji przedsięwzięcia w granicach działki o nr ewid. 215, wszystkie z ww. warunków są i zostaną spełnione, w tym projektowana rozbudowa fermy, obejmująca w szczególności zwiększenie obsady nerek do 80 000 sztuk tj. 200 DJP, wg sporządzonego raportu oddziaływania na środowisko i postanowienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie z dnia 30. 11.2017 r. (znak: WOOŚ.4242.44.2017.KT.6), nie będzie przedsięwzięciem mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko i nie wpłynie negatywnie na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu OCHK Pojezierza Elckiego, a posiadana przez wnioskodawcę powierzchnia gospodarstwa rolnego (posiadana powierzchnia ziemi) jest wystarczająca dla projektowanej wielkości hodowli.

d) Tereny objęte projektem planu nie są terenami wskazanymi do wyłączenia spod zabudowy, wymienionymi w podrozdziale 2.2. Studium, stąd zakaz realizacji jakichkolwiek budynków na terenach rolnych, oznaczonych w projekcie planu symbolami 1R i 2R, nie posiada merytorycznego uzasadnienia.

- 5) Kwestionowane zapisy projektu planu, w przypadku ich pozostawienia, spowodują brak równego traktowania użytkowników gruntów na terenie gminy Olecko, w związku z planowanym wprowadzeniem zakazu na terenie całej gminy Olecko, rozbudowy istniejących ferm hodowlanych mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w tym także bezściółkowych wielkopowierzchniowych ferm hodowlanych, a więc chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie mniejszej niż 210 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP), wg § 2 ust. 1 pkt 51 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - t.j. Dz.U. z 2016r. poz. 71), zgodnie z uchwałą nr ORN.0007.36.2017 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 28 kwietnia 2017r. w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko. Projektowane zmiany zapisów Studium, zainicjowane ww. uchwałą, najpewniej mają na celu wyważenie interesu publicznego z interesami prywatnymi, stąd wnioskowana przeze mnie hodowla o pojemności 200 DJP (a więc mniejszej niż 210 DJP) zapewni zachowanie zasady proporcjonalności.
- 6) Wnioskowana zmiana zapisów § 10 projektu planu będzie zgodna z zapisami § 8 pkt 1 tego dokumentu, w którym w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wprowadzono zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej.

### **Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olecku: uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

ad. pkt 1 lit. a)-c)

Ograniczenie wielkości chowu i hodowli zwierząt do 60 DJP ma na celu sprostanie wymaganiom społeczeństwa ujawnionym we wnioskach właścicieli okolicznych nieruchomości złożonych na podstawie art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) do przedmiotowego planu miejscowego. W rozdziale 3.1. (Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kierunku jego kształtowania) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko, przyjętego uchwałą Nr ORN.0007.94.2015 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 29 grudnia 2015 r. znajduje się zapis mówiący, iż fermy hodowlane stanowią istotne zagrożenie ze strony rolnictwa dla jakości środowiska przyrodniczego. Chów zwierząt w ilości większej niż 60 DJP jest przedsięwzięciem mogąącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (§3 ust. 1 pkt 102 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 71). Zatem powołując się na wyrok NSA z 06.02.2015 r., II OSK 2233/13 „W warunkach istnienia takiej działalności na obszarze planu zasadnym jest prawnie (Prawo ochrony środowiska art. 72 i art. 137, 138, 141 i nast., Dz. U. z 2018 r. poz. 799) i społecznie oczekiwanym, stosowanie ograniczeń intensyfikacji takiej działalności w przyszłości”. Sam fakt zakwalifikowania działalności jako mogącej potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko nie jest podstawą do ograniczania wielkości hodowli, jednakże w związku z protestami okolicznych mieszkańców musi być wzięty pod uwagę podczas sporządzania planu miejscowego. Celem planu miejscowego jest pogodzenie indywidualnych potrzeb mieszkańców z szeroko pojętym interesem publicznym, zawierającym się w dążeniu do zapewnienia jak najkorzystniejszych warunków bytowania człowieka. Skutkiem hodowli zwierząt jest emisja substancji zapachowych zanieczyszczających powietrze. Fetor oddziaływujący na okoliczne nieruchomości prowadzi do pogorszenia warunków mieszkalnych oraz może nawet skutkować obniżeniem ich wartości rynkowej. Zgodnie z ww. wyrokiem NSA, gmina „ma obowiązek działać w granicach prawa, kierować się interesem publicznym, wyważać interesy publiczne z interesami prywatnymi, uwzględniać aspekt racjonalnego działania i proporcjonalności ingerencji w sferę wykonywania prawa własności.” W związku z wnioskami właścicieli okolicznych nieruchomości, podpisanymi przez 42 osoby i 1 stowarzyszenie, stwierdza się, że zwiększenie istniejącej hodowli nerek amerykańskich do 200 DJP naruszy interes publiczny, zatem nie jest możliwe uwzględnienie uwagi w tym zakresie.

ad. pkt 1 lit. d)

Studium Olecka nie zakazuje wprost lokalizacji zabudowy na terenach rolnych, jednakże ustala, że: „przedstawione wytyczne mają charakter zgeneralizowany w związku z tym dopuszcza się uszczegółowienie przeznaczenia terenów – funkcji na etapie sporządzania planu miejscowego.” Na etapie sporządzania przedmiotowego planu miejscowego stwierdzono, że dopuszczenie lokalizacji nowej zabudowy na terenach rolnych będzie prowadzić do niekorzystnego rozproszenia zabudowy. Organ sporządzając plan miejscowy kieruje się zasadą ładu przestrzennego, zatem chroni przed nadmierną zabudową grunty przeznaczone pod produkcję rolną.

ad. pkt 2

W ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1161 z późn. zm.) użytki rolne klas I-III traktowane są jako grupa klas bonitacyjnych, która objęta jest szczególną ochroną. Zapisy w projekcie planu „klas I-III” odnoszą się ogólnie do grupy gruntów, na których obowiązują pewne ograniczenia w związku z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, bez względu na to czy faktycznie występują na tym terenie jedynie grunty klas III. Zatem odwoływanie się w projekcie planu do „klas I-III”, których dotyczą zapisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie jest przekroczeniem uprawnień organu.

ad. pkt 3 Uzasadnienie merytoryczne wprowadzenia zapisów ograniczających chów i hodowlę zwierząt do 60 DJP zawiera się w uwagach dotyczących pkt 1 lit. a)-c).

Kwestionowane zapisy projektu planu mieszczą się w granicach władztwa planistycznego, ponieważ zgodnie z wyrokiem NSA z 06.02.2015 r., II OSK 2233/13 „Plan miejscowy wraz z innymi przepisami kształtuje zatem sposób wykonywania prawa własności i dlatego wyznaczenie granic ingerencji w prawo własności musi uwzględniać wartości naczelne, jak równość wobec prawa (art. 32 ust. 1 Konstytucji), w tym gwarantowanie sprawiedliwości społecznej.” Obowiązkiem Rady Miejskiej jako organu uchwałodawczego jest zapewnienie równowagi między interesem prywatnym a publicznym, zatem ograniczenie rozwoju działalności uciążliwej dla okolicznych właścicieli nieruchomości jest formą pogodzenia interesów obu stron.

Ustosunkowanie do konkretnych zapisów studium znajduje się w uwagach dotyczących pkt 4 lit. a)-d) uzasadnienia uwagi.

ad. pkt 4 lit. a) uzasadnienia

Autor uwagi twierdzi, że ustalenia studium dopuszczają na obszarze objętym planem lokalizację ferm hodowlanej o wnioskowanej pojemności 200 DJP. Jednakże zgodnie z zapisami studium: „przedstawione wytyczne mają charakter zgeneralizowany w związku z tym dopuszcza się uszczegółowienie przeznaczenia terenów – funkcji na etapie sporządzania planu miejscowego”. Studium dopuszcza lokalizację ferm hodowlanych na obszarze gminy, nie doprecyzowując wielkości produkcji. Uszczegółowienie tego zapisu znajduje się w projekcie przedmiotowego planu miejscowego, zgodnie z zapisami studium.

ad. pkt 4 lit. b) uzasadnienia

Autorami wniosków o ograniczenie hodowli do 60 DJP są właściciele nieruchomości położonych nawet w odległości 3,3 km od istniejącej fermy. Oznacza to, że uciążliwość zapachowa związana z tym przedsięwzięciem znacznie przekracza dystanse powołane przez autora niniejszej uwagi. W studium nie sprecyzowano w jakiej odległości od zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-zagrodowej należy ograniczyć lokalizację ferm hodowlanych o obsadzie powyżej 50 DJP. Dlatego biorąc pod uwagę wnioski mieszkańców, należy uznać, że odległość między zabudową mieszkaniową oraz mieszkaniowo-zagrodową od fermy norek nie jest wystarczająca, aby dopuścić zwiększenie jej obsady ponad trzykrotnie.

ad. pkt 4 lit. c) uzasadnienia

Autor uwagi odnosi się do Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego, który sąsiaduje z obszarem objętym planem. Przy czym cała działka o nr ewid. 215 znajduje się w granicy OCHK Doliny Legi.

ad. pkt 4 lit. d) uzasadnienia

Wyjaśnienie potrzeby zakazu zabudowy terenów rolnych znajduje się w uwagach odnośnie pkt 1 lit. d).

ad. pkt 5

W opinii organu równe traktowanie użytkowników gruntów na terenie gminy Olecko wiąże się z potrzebą zapewnienia warunków do rozwoju nie tylko dla przedsiębiorców, ale również dla mieszkańców gminy, którzy wyrazili swój sprzeciw wobec rozbudowy ferm w formie wniosków do przedmiotowego planu. Wnioskodawca odnosi się do zapisów studium, które jest dokumentem sporządzanym w małej skali, a uszczegółowienie jego zapisów, po analizie szczegółowych uwarunkowań na danym terenie, znajduje się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Olecku  
z dnia.....2018 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olecku o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania**

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kukowo – tereny obsługi produkcji rolnej 2” nie przewidziano realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

## UZASADNIENIE

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kukowo – tereny obsługi produkcji rolnej 2” przystąpiono na podstawie uchwały Nr ORN.0007.35.2017 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 28 kwietnia 2017 r.

W wyniku przeprowadzonej procedury, zgodnej z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2017 poz. 1073 z późn. zm.), opracowano projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przedstawiony został Radzie Miejskiej w Olecku do uchwalenia. Przedmiotowy plan miejscowy uchwała się dla obszaru określonego w uchwale intencyjnej. Celem uchwalenia planu jest przeznaczenie części terenu nim objętego na tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych. Podstawę do objęcia takiego kierunku rozwoju przestrzennego obszaru stanowi Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko. Plan określa zasady i warunki zagospodarowania, których realizacja przyczyni się do kształtowania ładu przestrzennego.

### **A. Ustalenia przedmiotowej uchwały w odniesieniu do sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

#### **1. Wymogi art. 1 ust. 2 w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:**

- a. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – w przedmiotowym planie miejscowym nie przewiduje się pod zabudowę nowych terenów, jedynie dopuszcza możliwość realizacji budynków związanych z działalnością rolniczą. Realizacja zabudowy z zachowaniem ustalonych wskaźników i parametrów nie spowoduje kolizji urbanistyczno-architektonicznej;
- b. walory architektoniczne i krajobrazowe – projektowana zabudowa mogąca powstać na mocy niniejszego planu ze względu na ograniczone gabaryty nie wpłynie w sposób znaczący na walory krajobrazu kulturowego miejscowości;
- c. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – ustalenia planu zachowują pełną zgodność z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi dokumentami określającymi obecne kierunki ochrony środowiska oraz zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia; nie przewiduje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- d. walory ekonomiczne przestrzeni – uchwalenie zmiany planu nie wpłynie na wartość nieruchomości położonej w jej zasięgu;
- e. prawo własności – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;
- f. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – z uwagi na położenie obszaru objętego planem oraz jego charakter nie wpłynie on negatywnie na zagadnienia związane z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa;
- g. potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – niniejsza uchwała umożliwia lokalizację infrastruktury technicznej spełniającej potrzeby interesu publicznego w zakresie, w jakim nie jest ona sprzeczna z przeznaczeniami terenów;
- h. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – w trakcie realizacji procedury planistycznej dotyczącej przedmiotowego planu miejscowego zapewniony był udział społeczeństwa w pracach nad projektem, m.in. poprzez możliwość składania wniosków oraz uwag do projektu planu;
- i. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – procedura charakteryzowała się pełną jawnością i przejrzystością, a także dokładnością w sporządzaniu dokumentacji planistycznej;
- j. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – niniejsza

uchwała zakłada i dopuszcza realizację i rozbudowę systemów zaopatrzenia ludności w wodę.

## **2. Wymogi art. 1 ust. 3**

*Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.*

**w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:**

Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została przygotowana z poszanowaniem prawa własności oraz uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. Na jej potrzeby opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu, która określa i ocenia wpływ jego przyjęcia na dochody i wydatki gminy. Została również opracowana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska. Zarówno projekt planu, jak i prognoza oddziaływana na środowisko, zostały poddane weryfikacji w trakcie ich wyłożenia do publicznego wglądu.

Wnioski oraz uwagi do przedmiotowej zmiany planu zostały rozpatrzone z poszanowaniem zarówno publicznego interesu lokalnej społeczności, jak i interesów prywatnych.

## **3. Wymogi art. 1 ust. 4**

*W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:*

*1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*

*2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*

*3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*

*4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*

*a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,*

*b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.*

**w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:**

W przedmiotowym planie miejscowym nie przewidziano zabudowy nowych terenów, jedynie dopuszcza możliwość realizacji budynków związanych z działalnością rolniczą. Plan ustala obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez urządzoną drogę powiatową klasy zbiorczej o numerze 1940N, włączoną do drogi krajowej nr 65. Omawiany teren jest wyposażony w infrastrukturę wodociągową i elektroenergetyczną.

**B. Ustalenia przedmiotowej uchwały a ich zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Rada Miejska w Olecku podjęła uchwałę nr ORN.0007.25.2018 z dnia 27 kwietnia 2018 r., w której za aktualne uznano studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko przyjęte uchwałą Nr ORN.0007.94.2015

Rady Miejskiej w Olecku z dnia 29 grudnia 2015 r. W uchwale podkreślono jednak potrzebę czytelnego zapisu dotyczącego zagospodarowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej w zakresie inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Przedmiotowy plan miejscowy zgodny jest z ustaleniami obowiązującego studium. Obszar objęty przedmiotowym planem nie był dotychczas objęty obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego.

#### **C. Ustalenia przedmiotowej uchwały i ich wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Zgodnie z prognozą skutków finansowych wykonaną do przedmiotowego planu, jego realizacja nie wpłynie na dochody gminy z tytułu wzrostu wpływów z podatku od nieruchomości. Uchwalenie planu nie będzie się również wiązało z koniecznością wykupu gruntów.