

Projekt

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ W OLECKU

z dnia 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Lesk i Olecko - teren położony pomiędzy ul. Kościuszki a linią kolejową

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, poz. 784 i poz. 922) uchwała się co następuje:

DZIAŁ I. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust. 2 nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Lesk i Olecko - teren położony pomiędzy ul. Kościuszki a linią kolejową, zwany w dalszej części uchwały „planem” w granicach określonych uchwałą Nr ORN.0007.8.2019 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 25 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Lesk i Olecko - teren położony pomiędzy ul. Kościuszki a linią kolejową. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 130 ha.

§ 2. 1. Uchwalony plan składa się z:

- 1) tekstu, który stanowi treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:2000 - załącznik graficzny nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania - załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 3;
- 5) dane przestrzenne - załącznik nr 4.

2. Część tekstowa uchwały składa się z:

- 1) Dział I – Ustalenia ogólne;
- 2) Dział II – Ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) Dział III – Ustalenia szczegółowe;
- 4) Dział IV – Ustalenia końcowe.

3. Zastosowane na rysunku planu oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi;
- 5) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich;
- 6) granica strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu terenu, wynikająca z rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

§ 3. Przedmiot ustaleń planu obejmuje tereny w konturach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **ZN/Kw, US, IT, P, P/U, PP, UH, U, UR, ZL, ZP, ZLr, W, KP/U, KDL, KDD, KDW, KP**.

§ 4. Ilekroć w dalszej treści uchwały jest mowa o:

- 1) **teren** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) **symbolu** – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego, określony odpowiednio symbolem literowym lub literowo-cyfrowym wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 3) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń oraz umożliwia jej zabudowę zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzić płaszczyzny elewacji nowo realizowanych budynków, wraz z ewentualnymi podcieniami, a nie dotyczą one takich elementów jak: balkony, tarasy, wykusze, schody zewnętrzne, gzymsy, pochylnie;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnie terenu trwale pokryte roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej lub określonym terenie liczonej po ich zewnętrznym obrysie murów, lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwieszów, podcieni z podporami, przejazdów – po obrysie wyższych kondygnacji łącznie z nawierzchniami utwardzonymi dojeżdż i dojazdów, parkingów i placów;
- 7) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zieleni komponowaną pod kątem izolacji akustycznej oraz ograniczenia rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń oddzielającą funkcjonalnie i optycznie tereny o różnych funkcjach, stanowiącą pas zieleni o zróżnicowanych nasadzeniach drzew i krzewów;
- 8) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków na danym terenie mierzonych w zewnętrznym obrysie ich rzutów do powierzchni tej działki budowlanej, w przypadku urządzeń fotowoltaicznych montowanych bezpośrednio na gruncie należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zajętej przez te urządzenia do powierzchni działki budowlanej lub terenu;
- 9) **powierzchni całkowitej budynku** – przyjmowanej do ustalenia wskaźnika intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku z wyłączeniem całości lub części kondygnacji przykrytych stropem, który znajduje się w całości poniżej poziomu terenu oraz kondygnacji technicznych, nieużytkowanych poddaszy, tarasów i tarasów na dachach;
- 10) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 11) **przeznaczenie dopuszczalne** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 12) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 13) **obsługa techniczna miasta** – należy przez to rozumieć wszelkie zagospodarowanie, zabudowę, urządzenia infrastruktury technicznej oraz inne obiekty techniczne niezbędne do prawidłowego zaspokajania potrzeb mieszkańców;
- 14) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność o charakterze nie produkcyjnym, ogólnie społeczną lub komercyjną, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziałujących na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych.

DZIAŁ II.

Ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 5. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi:

- 1) **ZN/Kw** - teren zieleni naturalnej;
- 2) **US** - teren urządzeń sportowych;
- 3) **ZL** - teren zalesień;
- 4) **ZP** - teren zieleni urządzonej;
- 5) **ZLr** - teren rekultywacji leśnej zamkniętego składowiska odpadów komunalnych;
- 6) **IT** - teren obsługi technicznej miasta;
- 7) **P** - tereny zabudowy produkcyjnej;
- 8) **PU** - teren zabudowy produkcyjnej i usług;
- 9) **PP** - teren zabudowy przemysłowej;
- 10) **UH** - teren usług handlowych;
- 11) **UR** - teren usług rzemieślniczych;
- 12) **U** - tereny usług nieuciążliwych;
- 13) **W** - teren zbiornika wód powierzchniowych;

- 14) **KDL** - tereny dróg lokalnych;
- 15) **KDD** - teren dróg dojazdowych;
- 16) **KDW** - teren dróg wewnętrznych;
- 17) **KP** - teren parkingu;
- 18) **KP/U** - teren parkingu i usług.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. Kształtowanie struktury przestrzennej w oparciu o istniejący i planowany układ komunikacyjny według ustalonych zasad dla poszczególnych terenów, które tworzą zwarte zespoły funkcjonalne dla zagospodarowania przestrzennego i lokalizacji planowanych inwestycji.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 7. 1. Obszar planu w niewielkiej jego części znajduje się w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich, w związku z tym planowane jest zagospodarowanie przestrzenne i użytkowanie terenu na zasadzie prawidłowego funkcjonowania w środowisku przyrodniczym.

2. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie objętym planem ustala się:

- 1) prowadzona działalność produkcyjna musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych w zakresie ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony powietrza, wód powierzchniowych i podziemnych oraz przed hałasem i wibracjami);
- 2) uciążliwość planowanej zabudowy w zakresie jej oddziaływania winna mieścić się w granicach działki inwestora zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania awarii przemysłowych;
- 4) ustala się nakaz likwidacji uciążliwości zakładu prowadzącego działalność gospodarczą na terenie oznaczonym symbolem 1U;
- 5) kształtowanie krajobrazu poprzez urządzoną zielenią parkową i leśną oraz zielenią wysoką w pasach planowanych dróg, w tym także planowany główny zbiornik retencyjny wód powierzchniowych;
- 6) utrzymanie istniejących form zieleni naturalnej, w tym drzew i krzewów zaliczanych do powierzchni biologicznie czynnej na wyznaczonych planem terenach funkcjonalnych z dopuszczeniem małej retencji wód.

3. W zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku regulują przepisy odrębne w tym:

- 1) teren oznaczony symbolem US kwalifikuje się jako tereny rekreacyjno-sportowe;
- 2) teren oznaczony symbolem KP/U kwalifikuje się jako teren zamieszkania zbiorowego;
- 3) tereny oznaczone symbolami ZP kwalifikuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 4) teren oznaczony symbolem UR kwalifikuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. 1. Na obszarze opracowania planu nie występuje strefa ochrony konserwatorskiej ustalona w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko.

2. Nie występują w nim obiekty wpisane do rejestru zabytków i ewidencji zabytków,
3. Nie występują obiekty dóbr kultury współczesnej.
4. W przypadku znalezisk archeologicznych obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. 1. Na obszarze planu ogólnodostępną przestrzeń publiczną stanowią drogi publiczne gminne w klasie lokalnych oznaczone symbolem KDL, gminne drogi dojazdowe oznaczone symbolami KDD, tereny oznaczone symbolami W i 1ZP.

2. Obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w przestrzeni publicznej dróg dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także urządzeń wyposażenia technicznego, ścieżek pieszo-rowerowych oraz lokalizację pasów zieleni;
- 2) ustala się lokalizację zbiornika retencji wód powierzchniowych z infrastrukturą techniczną w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem W z towarzyszącą urządzoną zielenią parkową i elementami małej architektury oznaczoną na rysunku planu symbolem 1ZP.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 10. 1. Szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania poszczególnych terenów objętych planem zostały określone w dziale III niniejszej uchwały.

2. Istniejące przeznaczenie terenów lub sposób ich zagospodarowania uznaje się za zgodny z planem dla:

- 1) inwestycji oraz istniejącego zainwestowania, dla których istnieje prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę lub decyzja o pozwoleniu na użytkowanie lub zgłoszenie budowy, w stosunku do której nie został wniesiony sprzeciw;
- 2) w przypadku odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania nowe elementy zabudowy oraz zagospodarowania terenu należy dostosować do wskaźników i gabarytów zabudowy ustalonych w uchwale.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 11. 1. W granicach planu występują tereny podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym udokumentowane części złóż kruszywa naturalnego Olecko II i Wieliczki oraz złoża Lesk, a także część terenu objętego Obszarem Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich. Granice tych terenów oznaczono graficznie na rysunku planu.

2. W granicach planu nie występują tereny górnicze.

3. W granicach planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

4. W granicach planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

5. W odniesieniu do obszaru planu w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych oraz nie wykonano audytu krajobrazowego.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 12. 1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Dopuszcza się wszczęcie procedury scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości dla nowych działek budowlanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej na terenach funkcjonalnych 1P/U, 2P/U, 3P/U – 1,0 ha;
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej na terenie funkcjonalnym UR – 0,5 ha;
- 3) minimalna powierzchnia działki budowlanej na terenach funkcjonalnych PP, UH – 2,5 ha;
- 4) minimalna powierzchnia działki budowlanej na terenach funkcjonalnych 2P, 4P, 5P – 1,5 ha;
- 5) minimalna powierzchnia działki budowlanej na terenie zabudowanym 1P – nie ustala się;
- 6) minimalna powierzchnia działki budowlanej na terenie funkcjonalnym 2U – 1000 m²;
- 7) minimalna powierzchnia działki budowlanej na terenie funkcjonalnym 1U – nie ustala się;
- 8) minimalna powierzchnia działek budowlanych na terenach funkcjonalnych US, IT – nie ustala się;
- 9) nie ustala się szerokości frontu działek oraz kątów położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego poza ustalonymi szerokościami frontu działek dla terenów oznaczonych symbolami UR i 2U.

Rozdział 9.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13. 1. Wyznaczony został graficznie obszar związany z lokalizacją urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – w formie ogniw fotowoltaicznych na terenie oznaczonym symbolem 2P na podstawie wydanej decyzji o warunkach zabudowy dla danej inwestycji, wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów.

2. Linie rozgraniczające tereny oznaczone symbolami 5P i PP są granicami stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów wynikające z dopuszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w formie ogniw fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW.

3. Obowiązują strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych SN zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla terenów w sąsiedztwie linii kolejowej obowiązują ograniczenia w zabudowie, określone w przepisach odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 14. 1. Na obszarze planu ustala się podstawowy układ komunikacyjny do połączenia funkcyjnego z drogą wojewódzką nr 655 zlokalizowaną poza granicami planu składający się z istniejących i planowanych gminnych dróg lokalnych oznaczonych symbolem KDL o szerokości pasa drogowego 18 - 20 m oraz istniejących gminnych dróg dojazdowych oznaczonych symbolami KDD i dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW.

2. Dojazdy i drogi wewnętrzne można także wydzielać i kształtować w zależności od potrzeb na terenach funkcjonalnych w trakcie realizacji planu.

3. Ustala się minimalne wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów:

- 1) osobowych nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 10 osób zatrudnionych;
- 2) ciężarowych (dostawczych) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 3) 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15, 2 miejsca jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 - 40 oraz 3 miejsca jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100.

4. Miejsca postojowe, o których mowa w ust. 3 należy rozmieszczać w obrębie działki budowlanej wyróżnionej dla budynków obsługiwanych lub w obrębie terenu inwestycji.

5. Na terenie usług rzemieślniczych z funkcją mieszkalną ustala się 3 miejsca postojowe, w tym 1 stanowisko w garażu i 2 na podjeździe.

6. Na terenach produkcyjnych, usługowych i handlowych ustala się minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej.

7. Dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania pojazdów poza terenami inwestycji w ciągach komunikacyjnych dróg lokalnych.

8. Ustala się możliwość lokalizacji minimum 10 miejsc parkingowych w ramach przebudowy dróg dojazdowych 1KDD i 2KDD w tym dla obsługi terenu oznaczonego symbolem US.

9. Minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych w klasie lokalnych.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Na obszarze planu obowiązują następujące zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych i przeciwpożarowych ustala się poprzez rozbudowę gminnej sieci wodociągowej zasilanej ze zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę;
- b) dopuszcza się pobór wody do celów przeciwpożarowych z planowanego zbiornika retencyjnego wód;
- c) dopuszcza się ujęcia własne wody jako rozwiązania dodatkowe do użytkowania gospodarczego, technologicznego lub awaryjnego;

2) odprowadzenie ścieków sanitarnych:

- a) obowiązuje odprowadzenie ścieków sanitarno-bytowych oraz przemysłowych do zbiorczego systemu gminnej kanalizacji sanitarnej, poprzez jej rozbudowę;
- b) w przypadkach braku możliwości włączenia się do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się realizację biologicznych oczyszczalni ścieków na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- c) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- d) wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach przemysłowych odprowadzanych do gminnej kanalizacji nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach o jakości ścieków wprowadzanych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych lub przepisach lokalnych określonych przez odbiorcę ścieków;

3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- a) docelowo ustala się budowę kanalizacji deszczowej w ciągu podstawowego układu komunikacyjnego dróg w klasie lokalnych z odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych do planowanego głównego zbiornika retencyjnego wód po uprzednim ich podczyszczeniu;
- b) zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej powierzchniowo lub rozwiązania indywidualnego w lokalnym układzie sieciowym, poprzez naturalną i wymuszoną retencję;
- c) wody opadowe z utwardzonych nawierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych muszą być oczyszczone przed wprowadzeniem ich do odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi;

- d) w przypadku stwierdzenia urządzeń melioracji szczegółowych nieujętych w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest do rozwiązania kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 4) zaopatrzenie w energię cieplną:
- a) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych oraz dla przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne (lokalne) źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego przewodowego oraz innych nośników (w tym stałych) spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
 - b) wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) obowiązuje zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez wykorzystanie istniejącej sieci elektroenergetycznej stacji transformatorowych zlokalizowanych na terenie planu i poza nim oraz budowę nowych fragmentów sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;
 - b) w zależności od potrzeb dopuszcza się możliwość lokalizacji stacji transformatorowych i wydzielanie dla nich działek, o minimalnych wymiarach 6,0 x 5,0 m dla stacji wewnątrzowej oraz 3,0 x 2,0 m dla stacji słupowej z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej;
 - c) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy;
 - d) dopuszcza się na wyznaczonych w planie terenach 5P i PP stosowanie urządzeń wytwarzających energię elektryczną ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;
- 6) zaopatrzenie w gaz:
- a) dopuszcza się wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników naziemnych bądź podziemnych zlokalizowanych u poszczególnych odbiorców;
 - b) zaopatrzenie obszaru w gaz przewodowy w przypadku technicznych możliwości zasilania z istniejącej sieci gazowej;
 - c) rozbudowa i budowa sieci oraz urządzeń rozprowadzających gaz średniego i niskiego ciśnienia w oparciu o przepisy odrębne;
- 7) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) odpady winny być gromadzone i selekcyjonowane w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, a następnie wywożone do miejsc ich składowania, odzysku lub ich unieszkodliwienia;
 - b) gromadzenie i usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) zaopatrzenie w łącza telefoniczne i teleinformatyczne:
- a) zaopatrzenie w przewodowe łącza telefoniczne poprzez rozbudowę sieci telekomunikacyjnej;
 - b) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2ZL dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej - masztu telefonii komórkowej o wysokości nie przekraczającej 60 m, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę w pasach terenów pomiędzy wyznaczonymi liniami zabudowy, a liniami rozgraniczającymi pas drogowy;
- 10) w granicach planu ustala się maksymalną wysokość obiektów przemysłowych do 20 m, z wyłączeniem planowanej stacji bazowej telefonii komórkowej na terenie oznaczonym symbolem 2 ZL.

Rozdział 12.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 16. 1. Na obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów związanych z procesem budowlanym.

2. Do czasu planowanego zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie pozostawia się je w dotychczasowym rolnym użytkowaniu.

3. Ustala się termin użytkowania terenu zabudowanego oznaczonego symbolem 1U do końca 2023 roku w zakresie prowadzonej uciążliwej znacząco działalności gospodarczej przeznaczonej w planie do likwidacji oraz zmian sposobu użytkowania terenu.

Rozdział 13.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 17. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla poszczególnych terenów:

- 1) ZN/Kw, ZP, ZL, ZLr, IT, KDL, KDD, KDW, KP, W - 1%;

2) P, PU, US, PP, UR, UH, U, KP/U – 30%.

DZIAŁ III.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
Rozdział 14.

Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu dotyczące przeznaczenia terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 18. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN/Kw** zieleni naturalnej nieurządzonej z dopuszczeniem wykonania robót budowlanych związanych z budową systemów komunikacji.

§ 19. 1. Teren oznaczony w planie symbolem **US**.

2. Przeznaczenie podstawowe: teren urządzeń sportowych (motocross).

3. Ustala się zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) ogrodzenie terenu z siatki ogrodzeniowej i zieleni urządzonej w formie żywopłotu;
- 3) wjazd na teren z istniejących dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 1KDD i 2KDD;
- 4) miejsca parkingowe zgodnie z § 14 ust. 8.

4. Ustala się wskaźniki powierzchni i parametry kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy 6,0 m mierzona do kalenicy dachu od poziomu przyziemia tj. 1 kondygnacja nadziemna, bez poddasza użytkowego;
- 2) geometria dachu: dwuspadowy lub wielospadowy;
- 3) nachylenie połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25°-30°;
- 4) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub blachą dachówkową;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
- 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie ustala się.

§ 20. 1. Teren oznaczony w planie symbolem **ZLr**.

2. Przeznaczenie podstawowe: teren rekultywacji leśnej zamkniętego składowiska odpadów komunalnych.

3. Użytkowanie terenu zgodnie z przeznaczeniem podstawowym, uzupełnienie nasadzeń i zakaz zabudowy.

4. Dojazd do terenu drogą lokalną oznaczoną symbolem 5KDL oraz drogą dojazdową oznaczoną symbolem 2KDD.

§ 21. 1. Teren oznaczony w planie symbolem **IT**.

2. Przeznaczenie podstawowe: obsługa techniczna miasta.

3. Ustala się zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy zgodnie z przeznaczeniem ust. 2;
- 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę obiektów (z wykluczeniem funkcji mieszkalnej) o powierzchni użytkowej nie więcej niż 50% istniejącego stanu zainwestowanego;
- 3) dojazd istniejącą drogą dojazdową oznaczoną symbolem 1KDD.

4. Ustala się wskaźniki powierzchni i parametry kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy nie wyżej jak 9,0 m;
- 2) geometria dachu: jedno i dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych nie więcej niż 30°;
- 3) pokrycie dachu blachą trapezową lub blachodachówką;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%.

§ 22. 1. Teren oznaczony w planie symbolem **PP**.

2. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa przemysłowa, obiekty administracyjne, socjalne, inne związane z obsługą i podstawowym przeznaczeniem terenu, place manewrowe, składowe, dojscia i dojazdy, parkingi, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii – ogniwa fotowoltaiczne o mocy przekraczającej 100 kW z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu w zakresie ich oddziaływania i stref ochronnych w granicach niniejszego terenu.

4. Ustala się zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna 10 m nieprzekraczalna linia zabudowy od terenu kolejowego poza granicami planu lub stosownie do przepisów odrębnych;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy 10 m od planowanego pasa drogowego oznaczonego symbolem 2KDW;
- 3) dopuszcza się ewentualną możliwość lokalizacji transportowej bocznicą kolejowej w ciągu istniejącego sąsiedztwa toru kolejowego trakcji towarowej na odcinku Olecko-Suwałki w rozumieniu przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- 4) dojścia i dojazdy;
- 5) zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 14 ust. 3.

5. Ustala się wskaźniki powierzchni i parametry kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;
- 5) geometria dachu: płaskie, lub dwuspadowe i wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych w przedziale 20°-40°;
- 6) pokrycie dachu z blachy trapezowej;
- 7) dopuszcza się realizację zabudowy przeznaczenia podstawowego w wersji uprzemysłowionej z gotowych ściennych i dachowych elementów konstrukcyjnych z wystrojem elewacji w stonowanych kolorach.

§ 23. 1. Teren oznaczony w planie symbolem **1P**.

2. Przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy produkcyjnej (stocznia jachtowa).

3. Ustala się zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej 20 m;
- 2) obsługa komunikacyjna na zasadach dotychczasowych z przyległych do terenu dróg 2KDL, 3KDL i 4KDL;
- 3) dopuszcza się uzupełnienie zabudowy w ramach kontynuacji funkcji podstawowej terenu.

4. Ustala się wskaźniki powierzchni i parametry kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;
- 5) geometria dachu: płaskie lub dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci nie więcej niż 30°;
- 6) pokrycie dachu z blachy trapezowej lub blacho dachówki.

§ 24. 1. Teren oznaczony w planie symbolem **2P**.

2. Przeznaczenie podstawowe zabudowa produkcyjna, składy, magazyny.

3. Przeznaczenie dopuszczalne obszaru ustalone decyzją o warunkach zabudowy dla lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii - ogniwa fotowoltaiczne o mocy przekraczającej 100 kW wraz z niezbędną infrastrukturą montowane bezpośrednio na gruncie, wraz ze strefą ich oddziaływania jak na rysunku planu.

4. Ustala się zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy 25 m od jezdni ul. Kościuszki (droga wojewódzka nr 655) poza granicami planu oraz 10 m od linii rozgraniczających dróg;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg lokalnych oznaczonych symbolami 2KDL, 6KDL oraz drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 3KDW;
- 3) zapewnienie miejsc parkingowych w ramach terenu w minimalnej ilości zgodnie z § 14 ust. 3.

5. Ustala się wskaźniki powierzchni i parametry kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% powierzchni terenu;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2;

- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
- 5) geometria dachu: płaskie lub dwuspadowe i wielospadowe z nachyleniem połaci dachowych nie więcej niż 30°;
- 6) pokrycie dachu z blachy trapezowej lub blachy dachówkowej;
- 7) dopuszcza się realizację zabudowy w wersji uprzemysłowionej z gotowych elementów konstrukcyjnych ściennych, dachowych i wystrojem elewacji w stonowanych kolorach.

§ 25. 1. Teren oznaczony w planie symbolem UR.

2. Przeznaczenie podstawowe – teren usług rzemieślniczych.

3. Przeznaczenie dopuszczalne – funkcja mieszkalna dla właściciela w formie dobudowanej, nadbudowanej lub wolnostojącej, infrastruktura techniczna, miejsca do parkowania, dojścia i dojazdy, zieleń urządzona.

4. Ustala się zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość frontu działki – 40 m;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – 10 m od linii rozgraniczających dróg;
- 3) miejsca parkingowe zgodnie z § 14 ust. 5;
- 4) podział na działki na rysunku planu nie jest obligatoryjny i może być korygowany przy podziale geodezyjnym.

5. Ustala się wskaźniki powierzchni i parametry kształtowania zabudowy:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60% powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5;
- 5) wysokość wolnostojącego budynku usług rzemieślniczych – 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 6 m;
- 6) wysokość budynku mieszkalnego wolnostojącego – 2 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 9,5 m;
- 7) wysokość zabudowy w formie połączonych funkcji – do 2 kondygnacji nie wyżej jednak niż 9,5 m;
- 8) geometria dachu: dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci w przedziale 30°- 45°;
- 9) pokrycie dachu z dachówki ceramicznej, lub blachy dachówkowej w odcieniach czerwieni lub brązu.

§ 26. 1. Teren oznaczony w planie symbolem UH.

2. Przeznaczenie podstawowe – usługi handlu hurtowego i detalicznego, np. branży przemysłowej, ogrodniczej, budowlanej itp.

3. Przeznaczenie dopuszczalne – stacja paliw, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, dojścia i dojazdy.

4. Ustala się zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:

- 1) linia nieprzekraczalna zabudowy od ul. Kościuszki (droga wojewódzka nr 655) - 25 m i 10 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych 1KDL i 6KDL;
- 2) obsługa komunikacyjna wyłącznie z planowanych dróg lokalnych KDL;
- 3) obiekty handlowe wielkopowierzchniowe;
- 4) zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 14 ust. 6.

5. Ustala się wskaźniki powierzchni i parametry kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
- 5) wysokość zabudowy – nie wyżej jak 18 m;
- 6) geometria dachu: płaskie lub dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie więcej niż 30°;
- 7) pokrycie dachu z blachy dachówkowej, dachówki w odcieniu czerwieni lub brązu.

§ 27. 1. Tereny oznaczone w planie symbolem 3P, 4P, 5P.

2. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjna.

3. Ustala się zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:

- 1) budynki produkcyjno-montażowe, magazynowe, socjalne i administracyjne siedziby firm;

- 2) obiekty towarzyszące wzbogacające funkcję podstawową, w tym dojścia, dojazdy, place manewrowe, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, zieleń urządzone;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy 10 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL.
- 4) zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 14 ust. 3;
- 5) w zakresie zagospodarowania i użytkowania terenu przeznaczenia dopuszczalnego dla terenu oznaczonego symbolem 5P dopuszcza się lokalizację instalacji urządzeń źródeł odnawialnych w formie paneli fotowoltaicznych o zainstalowanej mocy powyżej 100 kW z zastosowaniem ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu w zakresie ich oddziaływania i stref ochronnych w granicach niniejszego terenu.

4. Ustala się wskaźniki powierzchni i parametry kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% powierzchni terenu;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5;
- 5) geometria dachu: płaskie stropodachowe, lub dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych w przedziale 30°-45°;
- 6) pokrycie dachu z blachy trapezowej, blachy dachówkowej;
- 7) dopuszcza się realizację zabudowy funkcji podstawowej w wersji uprzemysłowionej z gotowych konstrukcyjnych elementów ściennych, dachowych i wystrojem elewacji w stonowanych kolorach.

§ 28. 1. Teren oznaczony w planie symbolem 1U, 2U.

2. Przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe z wykluczeniem funkcji mieszkalnych.

3. Ustala się zasady użytkowania i zagospodarowania terenów:

- 1) działalność gospodarcza w kolizji z terenami sąsiednimi prowadzona na terenie oznaczonym symbolem 1U przewidziana jest do likwidacji z dopuszczeniem przebudowy istniejących obiektów łącznie ze zmianą sposobu ich użytkowania, lub ich wymiany;
- 2) minimalna powierzchnia działki – 1000 m² w konturze o symbolu 2U;
- 3) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 4) dojścia i dojazdy;
- 5) zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 14 ust. 6;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – 10 m od linii rozgraniczających dróg;
- 7) do terenu oznaczonego symbolem 2U przewiduje się dołączenie wyznaczonego konturu oznaczonego symbolem 2ZP w celu wspólnego funkcjonowania, lecz bez prawa zabudowy.

4. Ustala się wskaźniki powierzchni i parametry kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,2;
- 5) wysokość zabudowy nie wyżej jak – 9,5 m;
- 6) geometria dachu: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci w przedziale 30°-45°;
- 7) pokrycie dachu z dachówki, lub blachy dachówkowej w odcieniu czerwieni lub brązu.

§ 29. 1. Teren oznaczony w planie symbolem 1ZP, 2ZP, 3ZP i 4ZP.

2. Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzone na terenach wymagających naturalnej izolacji lub elementu przyrodniczego, lub wspólnego funkcjonowania z terenem sąsiednim.

3. Nasadzenia drzew i krzewów z gatunków rodzimych na terenach 1ZP, 2ZP i 4ZP.

4. Dopuszcza się lokalizację istniejącej stacji transformatorowej na terenie 3ZP do przebudowy lub wymiany z adaptacją wydzielonej działki i uzupełnieniem zieleni.

5. Dopuszcza się lokalizację małej architektury ogrodowej i użytkowej na terenie oznaczonym symbolem 1ZP, 4ZP.

§ 30. 1. Tereny oznaczone w planie symbolem 1ZL, 2ZL.

2. Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzone leśna (zalesienia).

3. Ustala się zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia biologicznie czynna – 90%;
- 2) dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem 2ZL budowę urządzeń melioracyjnych do zagospodarowania wód i połączenia funkcyjnego z planowanym zbiornikiem retencyjnym wód oznaczonym symbolem W na rysunku planu;
- 3) obsługa komunikacyjna dla terenu 1ZL z drogi wewnętrznej 1KDW;
- 4) dopuszcza się na terenie 2ZL budowę stacji bazowej telefonii komórkowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 31. 1. Teren oznaczony w planie symbolem W.

2. Przeznaczenie podstawowe: zbiornik retencyjny wód powierzchniowych do odbioru wód opadowych kanalizacji deszczowej dróg po uprzednim ich podczyszczeniu.

§ 32. 1. Tereny oznaczone w planie symbolem 1P/U, 2P/U, 3P/U;

2. Przeznaczenie podstawowe – produkcja i usługi.

3. Ustala się zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację małych i średnich przedsiębiorstw produkcyjno-usługowych (uciążliwość w granicach działki) z wyłączeniem funkcji mieszkalnej, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy 10 m od linii rozgraniczających dróg: 1KDW, 5KDL, 2 KDW i 6KDL;
- 3) proponowany podział terenów na planowane działki budowlane nie jest obligatoryjny i może być korygowany przy podziale geodezyjnym;
- 4) zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z § 14 ust. 6.

4. Ustala się wskaźniki powierzchni i parametry kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy 50% powierzchni działki;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
- 5) wysokość zabudowy – nie więcej niż 15 m;
- 6) geometria dachów: płaskie lub dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych w przedziale 30°-45°;
- 7) pokrycie dachu z blachy dachówkowej, trapezowej;
- 8) dopuszcza się realizację zabudowy z gotowych elementów konstrukcyjnych w wersji uprzemysłowionej i wystrojem elewacji w stonowanych kolorach.

§ 33. 1. Teren oznaczony w planie KP/U.

2. Przeznaczenie podstawowe – parking.

3. Przeznaczenie dopuszczalne – obiekt towarzyszący stanowiący wzbogacenie funkcji podstawowej typu „MOTEL”.

4. Ustala się zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy 25 m od jezdni ul. Kościuszki (droga wojewódzka nr 655) poza granicami planu i 10 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej 1KDL;
- 2) wjazd na teren wyłącznie z drogi lokalnej 1KDL.
- 3) do terenu przewiduje się dołączenie konturu oznaczonego symbolem 4ZP w celu wspólnego funkcjonowania, lecz bez prawa zabudowy.

5. Ustala się wskaźniki powierzchni i parametry kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy przeznaczenia dopuszczalnego – 20%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2;
- 5) wysokość zabudowy – nie wyżej niż 12 m;
- 6) geometria dachu dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych w przedziale 30°-45°;
- 7) pokrycie dachu z dachówki lub blachy dachówkowej w odcieniu czerwieni lub brązu.
- 8) kolorystyka elewacji w stonowanych kolorach.

§ 34. 1. Teren oznaczony w planie symbolem KP.

2. Przeznaczenie podstawowe: parking buforowy (tzw. terminal).

3. Ustala się zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:

- 1) parkowanie i postój maksymalnie do 10-ciu samochodów ciężarowych;
- 2) miejsca na karty parkingowe zgodnie z § 14 ust. 3;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynku, który będzie stanowił wzbogacenie funkcji podstawowej terenu dla obsługi niniejszego terenu w zakresie higieniczno-sanitarnym i użytkowym o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m² z dachem czterospadowym o wysokości do kalenicy dachu do 6 m i pokryciem dachowym z dachówki, lub blachy dachówkowej w kolorze czerwieni lub brązu.

§ 35. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pasy projektowanych dróg publicznych o szerokości 20 m w klasie dróg lokalnych oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL i 6KDL.

2. W granicach pasów drogowych należy zrealizować:

- 1) jezdnie o szerokości 6 m o utwardzonych nawierzchniach z przebudową nawierzchni dróg istniejących;
- 2) obustronne chodniki;
- 3) pasy rowerowe;
- 4) zatokę autobusową w pasie drogi 3KDL, 2KDL;
- 5) pasy zieleni towarzyszącej;
- 6) zatoki parkingowe;
- 7) urządzenia pomocnicze;
- 8) infrastrukturę techniczną.

§ 36. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pasy dróg wewnętrznych o szerokości 18 m oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW.

2. W granicach pasa drogowego należy zrealizować:

- a) jezdnię o szerokości 6 m o utwardzonej nawierzchni;
- b) urządzenia pomocnicze;
- c) infrastrukturę techniczną;
- d) zatoki parkingowe.

§ 37. Ustala się linie rozgraniczające dróg dojazdowych do terenów oznaczonych symbolem IT, US w granicach istniejących działek oznaczone w planie symbolami 1KDD, z dopuszczeniem rozbudowy pasa drogowego 2KDD do szerokości 8 m. Planowany placik nawrotowy w drodze 2 KDD o wymiarach 12x18 m.

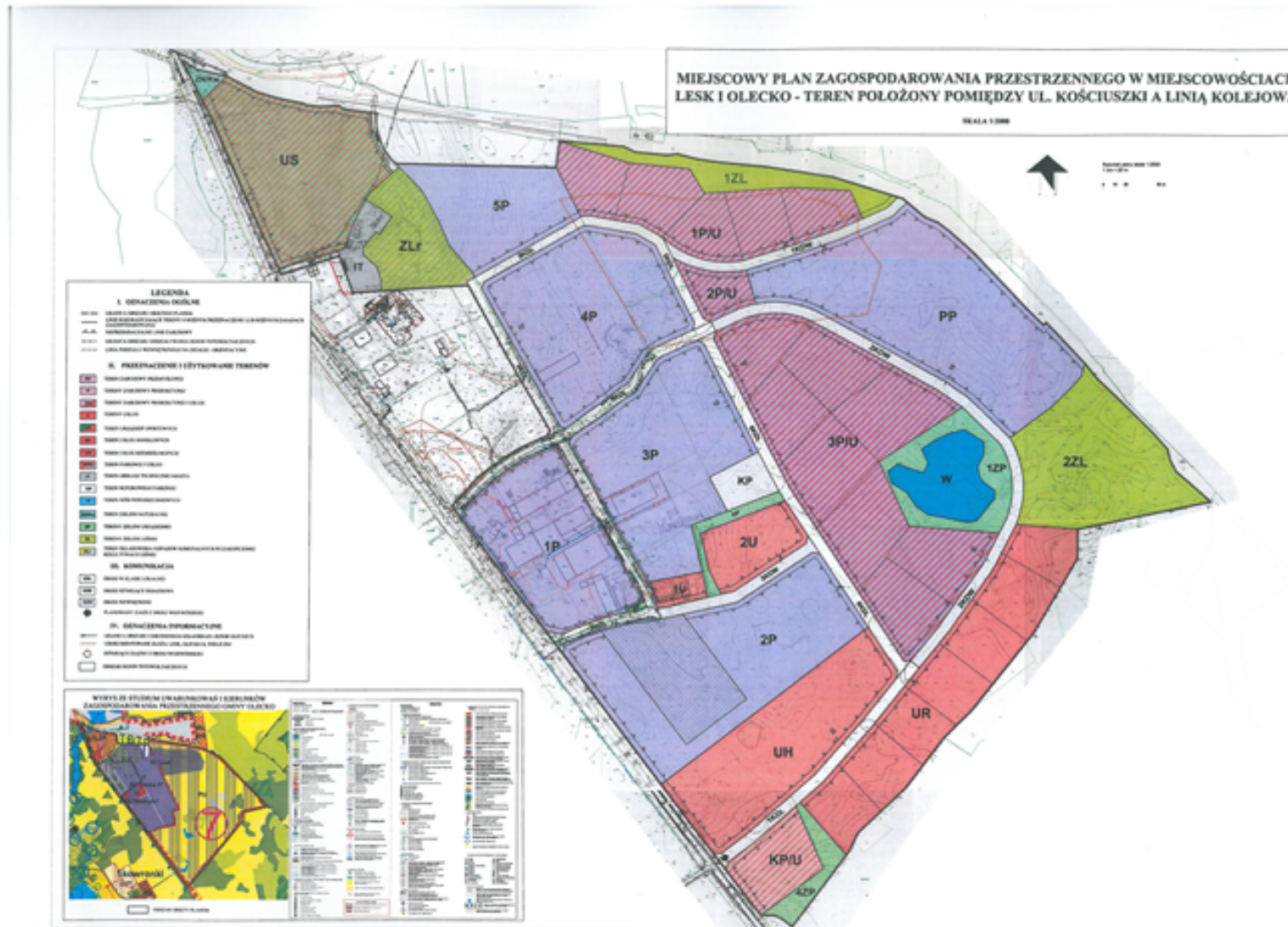
DZIAŁ IV. Ustalenia końcowe

§ 38. 1. Tereny objęte planem stanowią tereny aktywności gospodarczej w rozumieniu uchwały Rady Miejskiej w Olecku ustalającej „Program pomocy de minimis dla przedsiębiorców inwestujących lub tworzących nowe miejsca pracy na terenie Gminy Olecko”.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Alicja Stefanowska



ROZTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372) zadania własne gminy.

1) Przewiduje się roboty budowlane dróg publicznych oraz obiektów infrastruktury technicznej:

- a) budowa drogi oznaczonej symbolem 1 KDL o długości około 500 m;
- b) budowa drogi oznaczonej symbolem 4 KDL o długości około 600 m;
- c) budowa drogi oznaczonej symbolem 5 KDL o długości około 1000 m;
- d) budowa drogi oznaczonej symbolem 6 KDL o długości około 800 m;
- e) budowa sieci wodociągowej o długości około 3000 m;
- f) budowa sieci kanalizacji sanitarnej o długości około 3000 m;
- g) budowa sieci kanalizacji wodociągowych o długości około 2000 m;
- h) budowa sieci kanalizacji deszczowej o długości około 2000 m;
- i) budowa zbiornika retencyjnego wód opadowych o powierzchni około 2 ha na terenach oznaczonych symbolami W i 1ZP.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w §1.

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m. in. ustawą Prawo budowlane, ustawą prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i ustawą Prawo ochrony środowiska.

2. Zadania własne gminy będą realizowane i finansowane, w całości lub części, ze środków budżetu gminy oraz źródeł zewnętrznych w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

3. Realizacja i finansowanie zadań w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w §1 będzie przedmiotem zainteresowanych stron.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Olecku rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Uchwałą Nr ORN.0007.8.2019 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 25 stycznia 2019 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Lesk i Olecko dla terenów położonych pomiędzy ul. Kościuszki a linią kolejową.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został trzykrotnie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 maja 2020 r. do 29 czerwca 2020 r., od 15 marca 2021 r. do 6 kwietnia 2021 r. oraz od 7 czerwca 2021 r. do 28 czerwca 2021 r.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalono termin wnoszenia uwag do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko odpowiednio na dzień 13 lipca 2020 r., na dzień 20 kwietnia 2021 r. oraz 21 czerwca 2021 r. W wyznaczonych terminach składania uwag do projektu planu wpłynęło kolejno: dziewięć uwag złożonych przez jednego inwestora DELPHIA-JACHTS, jedna uwaga Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz dwie uwagi firmy MBK oraz Inoxall Sp z o.o.

Na podstawie art. 17 pkt 11 i 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz rozpatruje uwagi wniesione do projektu planu i rozstrzyga o sposobie ich uwzględnienia w projekcie planu.

Na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia się Radzie Miejskiej w Olecku projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Lesk i Olecko dla terenów położonych pomiędzy ul. Kościuszki a linią kolejową

- 1) Uwaga DELPHIA-JACHTS dotyczy wprowadzenia zmiany do ustalonej ilości miejsc postojowych z 3 na 2 na 10 osób zatrudnionych;
- 2) Uwaga DELPHIA-JACHTS dotyczy wprowadzenia zmian oznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy dla terenu zainwestowanego oznaczonego w planie symbolem 1P i częściowo zainwestowanego oznaczonego w planie symbolem 3P w ciągu przyległej do tych terenów drogi oznaczonej symbolem 4KDL z oznaczonych 10 m na rysunku planu na 6 m od krawędzi jezdni drogi gminnej;
- 3) Uwaga KOWR-u dotyczy połączenia drogi oznaczonej symbolem 1KDL (w obrębie działki nr 893 będącej w zasobie WRSP) z motywacją, że to połączenie z podstawowym układem komunikacyjnym dróg publicznych umożliwiłoby w przyszłości połączenie pozostałej części działki nr 893 poza granicami planu oraz dróg będących własnością gminy Olecko;
- 4) Uwaga INOXAL Sp z o.o 19-400 Olecko, ul. Wiejska 12B złożona w formie wniosku dotyczy zmiany ustaleń planu w zakresie przeznaczenia funkcyjnego terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3P-teren zabudowy produkcyjnej (dz. nr.1309/5) na teren zabudowy produkcyjnej i usług.
- 5) Uwaga MBK Kamiński 19-400 Olecko ul. Wiejska 12B złożona w formie wniosku dotyczy zmiany ustaleń planu w zakresie przeznaczenia funkcyjnego terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3P - teren zabudowy produkcyjnej (działki 1311/6, 1311/3, 1604/1) na teren zabudowy produkcyjnej i usług.

Rada Miejska w Olecku nieuwzględnia / uwzględnia powyższe uwagi

Uzasadnienie

Ad. 1. Miejsca parkingowe - ich ilość w stosunku do osób zatrudnionych ustalona została dla całego obszaru objętego planem, więc wniesiona uwaga dla terenów DELPHIA-JACHTS nie może być rozpatrywana indywidualnie. Natomiast przyległe do terenu DELPHIA-JACHTS drogi lokalne gminne oznaczone symbolami 2KDL, 3KDL oraz droga oznaczona symbolem 4KDL na odcinku przyległym do terenu zainwestowanego 1P są w trakcie przebudowy, wraz z budową miejsc parkingowych w ciągu tych dróg.

Ad. 2. Uwaga dotyczy wprowadzenia 6 m odległości linii zabudowy od krawędzi zewnętrznej jezdni dróg gminnych w klasie dróg lokalnych oznaczonych symbolem KDL. Uwaga jest nieuzasadniona. Ustalona planem 10 m nieprzekraczalna linia zabudowy w stosunku do krawędzi jezdni dla terenów planowanych do zabudowy jest prawidłowa. Natomiast linie zabudowy

dla terenów już zainwestowanych, tj. 1P oraz częściowo 3P, nie ulegają zmianom poza linią zabudowy od strony drogi wojewódzkiej, która została uzgodniona przez zarządcę tej drogi na etapie ponownego uzgodnienia projektu planu.

Ad. 3. Odnośnie dojazdu do gruntów rolnych we władaniu KOWR położonych poza granicami planu poprzez połączenie komunikacyjne z planowaną drogą lokalną publiczną oznaczoną symbolem 1KDL, na etapie zakończonych prac planistycznych jest niezasadne. Plan ustala możliwość lokalizacyjną dla dojazdów i dróg wewnętrznych na terenach funkcjonalnych w granicach planu.

Ad. 4. Złożona uwaga w formie wniosku do zmiany planu dotyczy ustaleń w zakresie przeznaczenia funkcyjnego terenu oznaczonego na rysunku planu 3P – teren zabudowy produkcyjnej, który lokalizacyjnie stanowi kontynuację funkcji terenu stoczni jachtowej DELPHIA zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem 1P, czyli funkcji wiodącej zagospodarowania przestrzennego dla terenów przyległych do tej samej drogi publicznej oznaczonej symbolem KD. Wprowadzenie funkcji usługowej dla terenu 3P nie stanowi uzasadnionych potrzeb, gdyż stocznia jachtowa DELPHIA posiada we władaniu tereny usługowe (dz. 1302/3, 1301/4, 1302/4, 1301/3) przyległe do tej samej drogi ustalone obowiązującym mpzp. Ponadto niniejszy wniosek winien być złożony na etapie składania wniosków do planu w określonym terminie do ich składania, tj. 15 marca 2019 r. Niedopełnienie tego terminu dyskwalifikuje wniesiony w okresie składania uwag wniosek do odrzucenia, zgodnie z prowadzoną procedurą sporządzania projektu mpzp.

Ad. 5. Uwaga złożona w formie wniosku do zmiany ustaleń projektu planu dotyczy także terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3P - teren zabudowy produkcyjnej do zmiany na teren zabudowy produkcyjnej i usług, co z kolei nie znajduje pozytywnego uzasadnienia na etapie już zakończonych prac projektowych planu miejscowego. Ponadto niniejszy wniosek winien być złożony na etapie składania wniosków do planu w określonym terminie do ich składania tj. 15 marca 2019 r. Niedopełnienie tego terminu dyskwalifikuje wniesiony w okresie składania uwag wniosek do odrzucenia, zgodnie z prowadzoną procedurą sporządzania projektu mpzp.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Olecku
z dnia 2021 r.
Zalacznik4.gml

**Zbiór danych przestrzennych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w miejscowościach Lesk i Olecko - teren położony pomiędzy ul. Kościuszki a linią kolejową**

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony w oparciu o uchwałę intencyjną Nr ORN.0007.8.2019 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 25 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego oraz cytowane niżej przepisy prawne:

- ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym;
- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zwaną dalej „ustawą”;
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z kierunkiem rozwoju funkcji produkcyjno-usługowych ustalonych w studium w celu ich kontynuacji i połączenia funkcyjnego z terenami zainwestowanymi podjęta została uchwała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowościach Lesk i Olecko pomiędzy ul. Kościuszki i torami kolejowymi. Przystąpienie do miejscowego planu ma na celu dalszy rozwój między innymi terenów produkcyjno - usługowych, które będą stanowiły o możliwościach inwestycyjnych.

Plan obejmuje obszar około 130 ha, w tym teren częściowo zainwestowany osób prywatnych, grunty rolne o niskich klasach bonitacyjnych we władaniu Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz tereny we władaniu Gminy Olecko. Teren posiada potencjał inwestycyjny ze względu na swoją lokalizację, zapewnia bezpośrednią obsługę komunikacyjną z przyległej do terenu drogi wojewódzkiej nr 655 (Olecko - Augustów), możliwość rozbudowy istniejącego i budowy nowego planowanego podstawowego układu komunikacyjnego terenu, rozbudowę i budowę sieci infrastruktury technicznej.

Planowane zagospodarowanie przestrzenne niniejszego terenu przeznaczone pod zabudowę produkcyjną, produkcyjno-usługową, usługową w tym małe zakłady produkcji rzemieślniczej oraz zieleni urządzonej leśnej i parkowej, z obiektem zbiornika retencyjnego wód opadowo-roztopowych oraz dwóch parkingów z obiektami towarzyszącymi funkcji podstawowej, adaptacją istniejącej zabudowy produkcyjnej, terenu obsługi technicznej miasta oraz terenu urządzeń sportowych motocrossu stanowi ofertę miasta do pozyskania inwestorów i utworzenia miejsc pracy.

W planie zgodnie z art.15 ust. 1 pkt 1 ustawy – uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy poprzez wprowadzenie w planie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określenie przeznaczenia terenu, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania tego terenu;
- walory architektoniczne i krajobrazowe terenu, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 2 ustawy uwzględniono poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy, poprzez przeanalizowanie wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w planie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważone zostały interesy własnościowe terenów objętych planem, stworzenie układu funkcjonalnego uwzględniając istniejące uwarunkowania prawne, własnościowe i społeczne, łącznie z rozpatrzeniem wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu;
- zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy sposób zagospodarowania terenu został poprzedzony analizą w zakresie własności terenu, obecnego zainwestowania i użytkowania terenu, powiązań komunikacyjnych oraz istniejącej infrastruktury technicznej;
- udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przez zamieszczenie obwieszczeń i projektu planu na etapie trzech wyłożeń do publicznego wglądu w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Olecku a także wywieszeniu na tablicy ogłoszeń.

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej oraz wymagane opinie i uzgodnienia z uwzględnieniem ustaleń art. 17 pkt 6 oraz art. 25 ustawy. Negatywna opinia geologa z dnia 10 lutego 2020 r., oznaczenie pisma: GW.7634.46.2020.

Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy oraz zgodnie z art. 39 i 40 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko projekt planu został trzykrotnie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w siedzibie Urzędu Miejskiego w Olecku: w dniach od 25 maja 2020 r. do 29 czerwca 2020 r., od 15 marca 2021 r. do 6 kwietnia 2021 r. oraz od 7 czerwca 2021 r. do 28 czerwca 2021 r.

Na podstawie art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalono termin wnoszenia uwag do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko odpowiednio na dzień 13 lipca 2020 r., na dzień 20 kwietnia 2021 r. oraz 21 czerwca 2021 r. W wyznaczonych terminach składania uwag do projektu

planu wpłynęło kolejno: dziewięć uwag złożonych przez jednego inwestora DELPHIA-JACHTS, jedna uwaga Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz dwie uwagi firmy MBK oraz Inoxall Sp z o.o. Pięć uwag zostało nieuwzględnionych przez Burmistrza Olecka.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Olecko została przeprowadzona w ramach opracowania dokumentu „Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko” przyjętej uchwałą Nr ORN.0007.25.2018 r. Rady Miejskiej w Olecku z dnia 27 kwietnia 2018 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Studium uwzględniła wnioski wynikające z przeprowadzonej oceny aktualności studium oraz nowe uwarunkowania i wymogi określone w obecnie obowiązujących przepisach prawa.

W związku z powyższym niniejszy plan spełnia wymóg zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Opracowanie planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Do projektu planu sporządzono prognozę skutków finansowych wpływu ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy. Prognoza została wykonana dla maksymalnych wartości dotyczących zarówno wydatków jak i dochodów gminy. Maksymalne wartości dotyczą elementów możliwych do oszacowania w dniu opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W założeniach przyjęto pełną realizację ustaleń planistycznych wynikających z ustalonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

W granicach planu przewiduje się zadania własne gminy między innymi w zakresie infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej mających wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, łącznie z pozyskanymi środkami zewnętrznymi.

Tereny objęte planem posiadają optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod funkcje przewidziane w planie, co skutkować będzie zwiększeniem wpływów do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

Wobec powyższego projekt planu wraz z załącznikami zostaje przedłożony Radzie Miejskiej w Olecku do uchwalenia.