

**Uchwała Nr .../2023
Rady Miejskiej w Olsztynku
z dnia ... 2023 r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.¹) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz uchwały Nr XLI-387/2022 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 6 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu węzła Olsztynek Wschód – część II, Rada Miejska stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olsztynek, uchwała, co następuje:

§1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu węzła Olsztynek Wschód – część II, zwany w dalszej części uchwały planem miejscowym. Granice obszaru objętego planem zostały przedstawione w części graficznej projektu planu, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Plan, o którym mowa w ust. 1, składa się z:
 - 1) części tekstowej planu stanowiącej treść niniejszej uchwały;
 - 2) części graficznej planu w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1;
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
 - 4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3;
 - 5) danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2021 r. poz. 214), stanowiących załącznik nr 4.

§2.

1. Część graficzna planu zawiera następujące elementy będące ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) granice pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 110 kV;
 - 5) oznaczenia przeznaczenia terenów;
 - 6) granica obszaru, na którym dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą

¹ Zmiany tekstu jednolitego niniejszej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 572.

ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko.

2. Oznaczenia niewymienione w ust. 1 stanowią treść informacyjną części graficznej planu.

§3.

Ileokroć w uchwale jest mowa o nieprzekraczalnej linii zabudowy, należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku.

§4.

Ustala się przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) U-P - teren usług lub produkcji;
- 2) KDL – teren drogi lokalnej.

§5.

Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się obowiązek lokalizowania zabudowy na działce budowlanej w granicach terenu, zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi linii zabudowy;
- 2) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki: elewacji, pokryć dachowych i zabudowy;
- 3) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych na czas budowy.

§6.

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

§7.

Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w zakresie ochrony środowiska ustala się następujące zasady:
 - a) wynikające z położenia planu w granicach udokumentowanego zbiornika wód podziemnych - Zbiornik międzymorenowy Olsztynek Nr 212:
 - zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów utwardzonych do wód powierzchniowych i gruntu;
 - zakaz wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
 - b) na obszarze planu nie występują obiekty podlegające ochronie akustycznej;
 - c) zakazuje się realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych;

- 3) w zakresie ochrony krajobrazu ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy lub prowadzenia robót budowlanych w istniejących budynkach, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§8.

Zasady kształtowania krajobrazu terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§9.

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

- 1) w zakresie komunikacji ustala się: obsługę komunikacyjną terenów realizować z drogi oznaczonej symbolem 1KDL oraz z dróg graniczących z planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się wskaźniki i zasady wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
 - a) dla budynków usługowych minimum 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług;
 - b) dla budynków produkcyjnych i magazynowych minimum 5 miejsc na 50 zatrudnionych;
 - c) miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości co najmniej 3 miejsc;
- 3) ustala się zasady ogólne lokalizacji infrastruktury technicznej:
 - a) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się budowę przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi urządzeń, obsługujących tereny objęte planem, jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji przeznaczenia podstawowego terenów i nie narusza przepisów odrębnych;
 - b) dopuszcza się lokalizację doziemnej linii elektroenergetycznej 110 kV;
 - c) przebieg i oddziaływanie linii elektroenergetycznej, o której mowa w lit. b, musi mieścić się pomiędzy granicą obszaru objętego planem a wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy od strony północnej i wschodniej;
 - d) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV do parametrów linii dwutorowej;
- 4) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków;
- 6) ustala się zasady z zakresu zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
 - a) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej;
 - b) elementy infrastruktury służące do odprowadzania ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych należy wyposażyć w niezbędne urządzenia podczyszczające;

- c) dopuszcza się zagospodarowanie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki bez szkody dla gruntów sąsiednich;
- 7) ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zgodnie z rysunkiem planu granice pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV.
 - b) w granicach pasa technologicznego, o którym mowa w lit. a zezwala się na lokalizowanie obiektów budowlanych oraz nasadzeń zieleni wysokiej zgodnie z odpowiednimi normami i przepisami odrębnymi;
 - c) ustala się zaopatrzenie zabudowy z istniejącej i projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia zgodnie z zasadą, że nowo projektowane sieci należy wykonać jako podziemne;
 - d) dopuszcza się, z zastrzeżeniem §13 pkt 2, przy uwzględnieniu zasad określonych w przepisach odrębnych zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słońca;
- 8) w zakresie ogrzewania ustala się zaopatrzenie w ciepło z niskoemisyjnych źródeł, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, oraz energią elektryczną;
- 9) dopuszcza się, z zastrzeżeniem §13 pkt 2, przy uwzględnieniu zasad określonych w przepisach odrębnych zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słońca;
- 10) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) ustala się zasady z zakresu gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§10.

Zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

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

§11.

Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) w przypadku wszczęcia procedury scalenia i podziału ustala się następujące zasady:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 5000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 100 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 20^\circ$.

§12.

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

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

§13.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- 1) ustala się szczególne warunki zagospodarowania w pasie technologicznym istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV, w którym nakazuje się zachowanie odpowiednich odległości od sieci i urządzeń do obiektów budowlanych i zieleni wysokiej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w części graficznej planu wyznaczono obszar, na którym dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko, w której ustala się:
 - a) nakaz stosowania powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach fotowoltaicznych;
 - b) pozostałe ustalenia dla strefy ochronnej wyrażone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy na terenie znajdującym się w strefie.

§14.

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

§15.

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

§16.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1U-P:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: teren usług lub produkcji;

- 2) zakazuje się realizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) zakazuje się realizacji elektrowni wiatrowych;
- 4) zakazuje się realizacji obiektów produkcji rolnej służących do chowu lub hodowli zwierząt;
- 5) w granicach obszaru wyznaczonego w części graficznej planu, na którym dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, zezwala się na lokalizację instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 6) ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 2,60;
 - b) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 0,01;
 - c) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – minimum 20%;
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) ustala się następujące parametry techniczne budynków usługowych, przemysłowych i magazynowych:
 - a) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 25 m;
 - b) dachy budynków płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 20°;
- 8) ustala się parametry techniczne budynków gospodarczych i garażowych:
 - a) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 8,5 m;
 - b) liczba kondygnacji: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
 - c) dachy budynków płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 20°;
- 9) ustala się wysokość pozostałej zabudowy: nie wyżej niż 25 m;
- 10) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m².

§17.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1KDL:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej;
- 2) ustala się zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 10 m.

§18.

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olsztynka.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Andrzej Wojda