

UCHWAŁA Nr .../2021
Rady Miejskiej w Olsztynku
z dnia ... 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Olsztynka dla terenów przy ul. Mrongowiusza – część V

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.¹) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.²) i Uchwały Nr VIII-67/2019 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 17 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynka dla terenów przy ul. Mrongowiusza – część V oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek, Rada Miejska uchwała, co następuje:

§1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynka dla terenów przy ul. Mrongowiusza – część V, zwany dalej „planem”.
2. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
 - 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
 - 5) danych przestrzennych, w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§2

Ustala się następującą interpretację użytych symboli i pojęć:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu, poza którą nie można sytuować obiektów budowlanych;
- 2) usługi nieuciążliwe – działalność służąca zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, nie stanowiąca inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodująca przekroczenia standardów jakości środowiska oraz nie zakłócająca funkcjonowania terenów i obiektów sąsiednich;
- 3) dach płaski – dach o dowolnej liczbie połączeń dachowych o kącie nachylenia do 12°.

¹ Zmiany tekstu jednolitego niniejszej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378 oraz z 2021 r. poz. 11.

² Zmiany tekstu jednolitego niniejszej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 713, poz. 1378.

§3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące:
 - 1) granica planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) granica terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
 - 5) granica strefy ochronnej urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
 - 6) oznaczenie przeznaczenia terenu, zgodnie z §4.
2. Oznaczenie granicy planu biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować, jako biegnące po tych liniach.
3. Oznaczenie graficzne znajdujące się na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, ma charakter informacyjny.

§4

Ustala się przeznaczenie:

- 1) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**;
- 2) teren infrastruktury technicznej związanej z produkcją energii elektrycznej z wykorzystaniem energii słońca, oznaczony symbolem **E**;
- 3) teren zieleni nieurządzonej, oznaczony symbolem **ZN**.

§5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się, z zastrzeżeniem pkt 2, stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki: elewacji, pokryć dachowych oraz zabudowy;
- 2) pkt 1 nie dotyczy pokryć dachowych dachów płaskich;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem **U** w ramach ustalonego planem przeznaczenia dopuszcza się lokalizację budynków: garażowych i magazynowych;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji placów składowych oraz składowania poza budynkami.

§6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują prawne formy ochrony przyrody;
- 2) na obszarze objętym planem dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 3) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§7

Zasady kształtowania krajobrazu terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§8

Na obszarze objętym planem nie są zlokalizowane obiekty objęte formami ochrony zabytków.

§9

Na obszarze objętym planem nie występują przestrzenie publiczne.

§10

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu zawarto w §17, §18 i §19.

§11

1. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w całości w granicach Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych (Zbiornik międzymorenowy Olsztynek Nr 212), objętego ochroną na podstawie przepisów odrębnych.
2. Na obszarze objętym planem nie występują:
 - 1) tereny górnicze;
 - 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 3) obszary osuwania się mas ziemnych.
3. W odniesieniu do obszaru objętego planem w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych oraz nie wykonano audytu krajobrazowego.

§12

Nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ze względu na to, że obszar objęty opracowaniem stanowi jedną działkę ewidencyjną.

§13

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

- 1) na rysunku planu wskazano granicę terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 2) na rysunku planu wskazano granicę strefy ochronnej urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 3) urządzenia fotowoltaiczne, o których mowa w pkt 1, należy wyposażyć w zabezpieczenia zapobiegające oślepieniu użytkowników dróg publicznych wskutek olśnienia lub odbicia światła słonecznego lub samochodowego od paneli fotowoltaicznych;
- 4) pozostałe ustalenia dla strefy ochronnej wyrażone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy określonymi w §18.

§14

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność komunikacyjna terenu od strony ul. Leśnej poprzez grunty położone poza granicą planu od strony północnej;
- 2) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi urządzeń, obsługujących tereny objęte planem w zakresie ustalonych w nim przeznaczeń terenów w sposób niekolidujący z tymi przeznaczeniami z zachowaniem przepisów odrębnych i ustaleń planu;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych ustala się:
 - zaopatrzenie z sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się realizację ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
 - odprowadzanie siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
 - dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) wody opadowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) obszar objęty planem położony jest w obszarze aglomeracji Olsztynek,
 - e) w zakresie zasilenia w energię elektryczną ustala się:
 - zasilanie z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii w postaci instalacji fotowoltaicznych lokalizowanych na dachach budynków,
 - f) w zakresie sieci gazowych dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ziemny z rozbudowywanej sieci gazociągów oraz z wykorzystaniem źródeł indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) w zakresie telekomunikacji ustala się: poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) w zakresie ogrzewania ustala się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych zgodnie z określonymi normami i obowiązującymi przepisami lub zasilanych energią elektryczną, z dopuszczeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z zakazem wykorzystania energii wiatru;
- 4) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Olsztynek;
- 5) stanowiska postojowe, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, zapewnić w następującej liczbie:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem U:
 - dla budynków usługowych minimum 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 10 stanowisk na każdy budynek,
 - dla budynków magazynowych minimum 10 stanowisk postojowych na każdym 20 zatrudnionych, lecz nie mniej niż 5 stanowisk na każdy budynek;
- 6) liczba stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla

terenu oznaczonego symbolem U:

- 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15,
- 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16-40,
- 3 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41-100,
- 4% ogólnej liczby stanowisk – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

7) dopuszcza się przebudowę istniejących urządzeń melioracyjnych w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem, przebudowa ta lub odbudowa nie może powodować zmiany stosunków wodnych.

§15

Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§16

Ustala się stawkę opłaty, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla wszystkich terenów w granicach planu.

§17

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem U:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
 - d) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 20°-45°, główne połacie dachu symetryczne,
 - pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastej czerwieni;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,2,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni terenu,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 8000 m²,
 - f) stanowiska postojowe zgodnie z §14 pkt 5 i pkt 6.

§18

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem E:

- 1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej związanej z produkcją energii elektrycznej;
- 2) na terenie dopuszcza się budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii opartych na energii słońca o mocy przekraczającej 100 kW;
- 3) na terenie, o którym mowa w pkt 1, wyklucza się produkcję energii z innych źródeł niż te wymienione w pkt 2;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 3 m;
 - b) dachy płaskie;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,75,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 75% powierzchni terenu,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10% powierzchni działki budowlanej.

§19

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem ZN:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni nieurządzonej;
- 2) zakaz lokalizowania zabudowy, z wyłączeniem inwestycji, o których mowa w §14 pkt 2.

§20

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olsztynka.

§21

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§22

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