

Projekt

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ W OLECKU

z dnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Ełcka i Zamostowa w Olecku

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029), uchwala się co następuje:

Rozdział 1 Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Ełcka i Zamostowa w Olecku, zwany w dalszej części uchwały „planem”. Granice obszaru objętego planem miejscowym zostały przedstawione na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko.

3. Plan składa się z następujących elementów:

- 1) ustaleń planu stanowiących treść uchwały;
- 2) załącznika nr 1 - rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
- 3) załącznika nr 2 - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznika nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Olecko;
- 5) załącznika nr 4 - danych przestrzennych, obejmujących lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem.

4. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie 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;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 11) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
- 12) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

5. Plan nie zawiera ustaleń z zakresu:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – z racji braku ich występowania w granicy planu;

- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – z racji braku ich występowania w granicy planu;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – z racji braku ich występowania w granicy planu.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowe oznaczenia terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu;
- 5) wymiarowanie podane w metrach;
- 6) miejsce lokalizacji obiektów budowlanych służących ochronie akustycznej.

2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie jego ustaleń dotyczących obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granic terenu zamkniętego, przez który przebiega linia kolejowa;
- 2) strefy ograniczeń w lokalizacji zabudowy od lasu;
- 3) strefy ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu przestrzennym od terenu kolejowego.

3. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń dotyczących granicy administracyjnej miasta.

4. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 1 i 2 stanowią oznaczenia informacyjne.

5. Ustalenia cyfrowo-literowe terenów elementarnych należy rozumieć:

- 1) poz. 1. oznaczenia – symbol cyfrowy: liczba porządkowa określająca dany teren elementarny;
- 2) poz. 2. oznaczenia – symbol literowy: określający przeznaczenie terenu elementarnego zgodnie z ustaleniami § 4 i ustaleniami szczegółowymi planu.

Rozdział 2

Słowniczek pojęć użytych w uchwale

§ 3. Następujące określenia w planie oznaczają:

- 1) **dach płaski** - dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 2) **front działki** - część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 3) **granica planu** - określona na załączniku graficznym do niniejszej uchwały granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) **instalacja OZE** - instalacja odnawialnego źródła energii w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- 5) **linia rozgraniczająca** - linia rozgraniczająca teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - wyznaczona na rysunku linia określająca obszar do zabudowy, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych określonych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla terenów elementarnych; dopuszcza się wysunięcie poza nieprzekraczalną linię zabudowy budynków lub ich części usytuowanych w strefie ograniczeń lokalizowania zabudowy od granic lasów zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego i bezpieczeństwa przeciwpożarowego;
- 7) **teren elementarny** - fragment obszaru objętego planem oznaczony odrębnym symbolem cyfrowo-literowym, wyodrębniony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania wynikającymi z ustaleń planu;
- 8) **pas ochrony funkcyjnej** - obszar wokół napowietrznych linii elektroenergetycznych, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 9) **przeznaczenie terenu** - przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia terenu elementarnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu elementarnego w jego liniach rozgraniczających takich jak: niezbędne do obsługi zabudowy sieci i przyłącza infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdy;
- 10) **przepisy odrębne** - obowiązujące przepisy aktów prawnych;
- 11) **strefa ochronna** - obszar z wyłączeniem obszarów wokół linii elektroenergetycznych, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 12) **uciążliwość** - zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współzycia społecznego, a także standardów jakości środowiska, dopuszczalnych poziomów i emisji substancji oraz energii do środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 13) **usługi nieuciążliwe** - działalność gospodarcza o charakterze nieprodukcyjnym ogólnospołeczna lub komercyjna, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko o których mowa w przepisach odrębnych;
- 14) **wysokość zabudowy** - w stosunku do budynków jest to wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub najwyższej krawędzi obiektu budowlanego. W przypadku lokalizacji innego niż budynek obiektu budowlanego na nierównym terenie, poziom gruntu należy wyznaczać jako średnią z wartości warstwicy terenu w obrębie posadowienia obiektu;
- 15) **zabudowa gospodarczo-garażowa** - zabudowa, w skład której wchodzi budynki gospodarcze, budynki gospodarczo-garażowe, budynki garażowe i wiaty;
- 16) **zielen wysoka** - zieleń o wysokości docelowej przekraczającej 3 m;
- 17) **zielen niska** - zieleń o wysokości docelowej do 0,5 m.

Rozdział 3 Ustalenia ogólne

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach obszaru objętego miejscowym planem

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **P-U-IO** - teren produkcji lub usług lub przetwarzania odpadów;
- 2) **P-UH-UL** - teren produkcji lub usług handlu lub usług rzemieślniczych;
- 3) **U** - teren usług;
- 4) **KOG** - teren garażu;
- 5) **KOP** - teren parkingu;
- 6) **ZPW** - teren zieleni urządzonej wysokiej;
- 7) **ZN** - teren zieleni naturalnej;
- 8) **L** - teren lasu;
- 9) **KKK** - teren komunikacji kolejowej;
- 10) **KDL** - teren drogi lokalnej;
- 11) **KDD** - teren drogi dojazdowej;
- 12) **KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **P-U-IO** i **P-UH-UL**, **KOG**, **KKK** lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem przepisów odrębnych, ustaleń szczegółowych planu oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę lub remont w obrysie budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się w części poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, na zasadach określonych w przepisach ogólnych i szczegółowych planu;
- 4) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się w części poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem że rozbudowa tych budynków może nastąpić jedynie w obszarze przeznaczonym do zabudowy, a nadbudowa wyłącznie w obrysie budynku, zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach szczegółowych planu.

2. W zakresie estetyki zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki: elewacji, pokryć dachowych.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 6. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska:

- 1) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów uszczelnionych do wód powierzchniowych i gruntu;

- 2) nakazuje się dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym P-U-IO wcześniejsze podczyszczenie z wykorzystaniem separatorów wód opadowych i roztopowych z terenów uszczelnionych do osiągnięcia dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych, przed wprowadzeniem ich do odbiorników;
- 3) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
- 4) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należytym stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakazuje się by uciążliwości generowane przez obiekty zabudowy produkcyjnej, usługowej oraz z zakresu przetwarzania odpadów zawierały się w granicach do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 8) zakazuje się w granicach planu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu: łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej oraz infrastruktury kolejowej;
- 9) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w przypadku gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko;
- 10) ustalenia zawarte w pkt 8 nie dotyczą terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi P-U-IO oraz P-UH-UL;
- 11) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 12) lokalizacja drzew i krzewów musi spełniać wymogi przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.
- 13) na obszarze objętym planem nie występują tereny chronione akustycznie w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 14) w celu ochrony akustycznej terenów sąsiednich planu wyznaczono w granicach planu miejsce lokalizacji obiektów budowlanych służących ochronie akustycznej.

2. W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 7. 1. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźniki zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych planu.

2. Zachowuje się i adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością prowadzenia robót budowlanych w istniejących obiektach budowlanych na zasadach określonych w przepisach planu.

3. Nakazuje się dostosowanie budynków i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie 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

§ 8. W granicach planu nie występują obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych. W granicach planu nie występują:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, tereny górnicze;
- 2) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego;
- 3) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego w związku z brakiem opracowania audytu krajobrazowego województwa warmińsko - mazurskiego.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 9. 1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Ustala się w przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości z wyłączeniem terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **ZN, ZPW, L**:

- 1) minimalna powierzchnia działek - 1000 m²;

- 2) minimalna szerokość frontów działek - 22 m;
- 3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 80° z tolerancją $\pm 10^\circ$ oraz 180° z tolerancją $\pm 10^\circ$.

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 10. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w granicach planu miejscowego zakazuje się lokalizacji zakładów, o których mowa w § 6 ust. 1 pkt 11;
- 2) w strefie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu przestrzennym od terenu kolejowego wskazanej na załączniku graficznym w sąsiedztwie terenu kolejowego obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
- 3) ustala się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie gazociągu niskiego ciśnienia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy ograniczeń lokalizowania zabudowy od lasu wynikającej z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego;
- 5) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii w postaci paneli fotowoltaicznych, należy wyposażyć w zabezpieczenia zapobiegające oślepianiu użytkowników dróg publicznych oraz dróg kolejowych wskutek olśnienia lub odbicia światła słonecznego lub światła pojazdów od paneli fotowoltaicznych.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 11. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu drogi, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z systemem komunikacyjnym w gminie;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów elementarnych realizować bezpośrednio z gminnej drogi publicznej oznaczonej symbolem cyfrowo - literowym **1KDL**, projektowanej gminnej drogi publicznej oznaczonej symbolem **1KDD** oraz poprzez drogi wewnętrzne oznaczone w planie symbolem literowym **KR**;
- 3) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu kolejowego należy realizować przez teren komunikacji kolejowej oznaczonej symbolem cyfrowo-literowym **1KKK**;
- 4) ustala się wskaźniki i zasady wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
 - a) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **P-U-IO**, **P-UH-UL**: minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 300 m² powierzchni użytkowej budynków;
 - b) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **U** łącznie:
 - minimum 1 miejsce parkingowe na 5 osób zatrudnionych na zmianie;
 - minimum 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni usług;
 - c) wyznacza się następujące zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 - 15;
 - nie mniej niż 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 - 40;
 - nie mniej niż 8% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40;
- 5) dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 4 lit. a i c w ramach terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym **KOP**;
- 6) miejsca parkingowe zapewniające zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów należy wykonać o nawierzchni utwardzonej.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów infrastruktury technicznej:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z gminnym systemem uzbrojenia terenu;
- 2) nakazuje się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych i pasów ochrony funkcyjnej oraz stref kontrolowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **KDL**, **KDD**, **KR**, **KKK** oraz

w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **P-U-IO, P-UH-UL, U, ZPW**, gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza oraz nie zmienia przeznaczenia danego terenu elementarnego i nie narusza przepisów odrębnych;

- 3) dopuszcza się lokalizację przyłączy do sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **P-U-IO, P-UH-UL, U, ZPW**;
- 4) dopuszcza się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych oraz stref kontrolowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **ZN**;
- 5) dopuszcza się możliwość remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;
- 6) w przypadku kolizji projektowanych obiektów budowlanych z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 7) w granicach opracowania planu sieci infrastruktury technicznej należy wykonać jako podziemne lub napowietrzne.

2. Zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się, iż sieć wodociągowa musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w razie potrzeb dla ochrony przeciwpożarowej;
- 4) nakazuje się wyposażenie projektowanej sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe według zasad określonych w przepisach odrębnych.

3. Zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych i przemysłowych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy;
- 3) ustala się odprowadzanie ścieków przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się odprowadzanie ścieków przemysłowych do zbiorników bezodpływowych lub do przykładowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) dopuszcza się odprowadzanie wcześniej oczyszczonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni uszczelnionych w sposób nie zagrażający środowisku oraz zasobom wód podziemnych stosownie do przepisów odrębnych:
 - do gruntu w granicach własnej działki,
 - do zbiorników szczelnych lub do zbiorników retencyjnych,
 - do ogólnodostępnych rowów melioracyjnych i przydrożnych;
 - b) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej, zachowując istniejące linie i urządzenia elektroenergetyczne;
- 2) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako podziemne lub napowietrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem turbin wiatrowych o mocach i zasadach lokalizacji określonych w przepisach odrębnych.

5. Zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny;
- 2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane doziemnie;
- 3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

6. Zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;

- 2) dopuszcza się ogrzewanie urządzeniami, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz energią elektryczną;
- 3) dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocach i zasadach lokalizacji określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem turbin wiatrowych;
- 4) do ogrzewania budynków zakazuje się stosowania urządzeń, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

7. Zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

8. Ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi odrębnymi.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§ 13. Ustala się wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi:

- 1) **P-U-IO, P-UH-UL, U** – 30%;
- 2) pozostałe tereny elementarne – 1%.

Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych

§ 14. 1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym **P-U-IO**: 2000 m²;
- 2) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **P-UH-UL**: 1000 m²;
- 3) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym **U**: 5000 m²;
- 4) dla terenów elementarnych nie wymienionych w pkt 1-3 minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej nie ustala się.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym P-U-IO

§ 15. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1P-U-IO** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren produkcji lub usług lub przetwarzania odpadów;
- 2) przeznaczenia wykluczone:
 - a) w ramach terenu produkcji wyklucza się możliwość realizacji: terenu przemysłu portowego oraz elektrowni wiatrowej;
 - b) w ramach terenu usług wyklucza się możliwość realizacji: terenu usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług gastronomii, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
 - c) w ramach terenu gospodarowania odpadami wyklucza się możliwość realizacji terenu składowiska odpadów, unieszkodliwiania odpadów, unieszkodliwiania odpadów wydobywczych, punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych oraz instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) zakazuje się realizacji inwestycji z zakresu produkcji zwierzęcej;
 - b) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację bocznicy kolejowej w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej zakładu z linią kolejową graniczącą z planem wzdłuż jego wschodniej granicy;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy: dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z przeznaczeniem terenu elementarnego;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;

- b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,80 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01, maksymalnie 2,4;
- 6) wysokość zabudowy:
- a) wysokość budynków: nie wyżej niż 14 m;
 - b) wysokość budowli: nie wyżej niż 20 m;
 - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a i b: nie wyżej niż 12 m;
- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:
- a) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: płaski, jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 0° do 45°;
 - b) dopuszcza się stosowanie dachów łukowych.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym P-UH-UL

§ 16. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **1P-UH-UL**, **2P-UH-UL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren produkcji lub usług handlu lub usług rzemieślniczych;
- 2) przeznaczenia wykluczane: w ramach terenu produkcji wyklucza się możliwość realizacji terenu przemysłu portowego oraz elektrowni wiatrowej;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) zakazuje się realizacji inwestycji z zakresu produkcji zwierzęcej;
 - b) nakazuje się realizację zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem **1P-UH-UL** równocześnie z zabudową i zagospodarowaniem terenów elementarnych oznaczonych symbolami **1ZPW**, **2ZPW**, **3ZPW**;
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z przeznaczeniem terenu elementarnego;
 - b) dopuszcza się realizację instalacji OZE wyłącznie w postaci elektrowni słonecznej z zastrzeżeniem § 12 ust. 4 pkt 3;
- 5) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu:
 - a) w granicach terenu elementarnego **1P-UH-UL**, zgodnie z rysunkiem planu, wyznaczono strefę ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu przestrzennym od terenu kolejowego, w której obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
 - b) w granicach terenu elementarnego **1P-UH-UL**, zgodnie z rysunkiem planu, wyznaczono strefę ograniczeń lokalizowania zabudowy od lasu wynikającą z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego.
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,70 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01, maksymalnie 2,1;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: nie wyżej niż 14 m;
 - b) wysokość budowli: nie wyżej niż 12 m;
 - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a i b: nie wyżej niż 12 m;
- 8) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:
 - a) kierunek głównej kalenicy w przypadku dachów dwuspadowych lub wielospadowych: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki, najdłuższej granicy działki lub istniejącego zagospodarowania;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: płaski, jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°;
 - c) dopuszcza się stosowanie dachów łukowych.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym U

§ 17. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług;
- 2) przeznaczenia wykluczone: w ramach terenu usług wyklucza się możliwość realizacji: terenu usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego: nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z przeznaczeniem terenu elementarnego;
 - b) dopuszcza się realizację instalacji OZE wyłącznie w postaci elektrowni słonecznej z zastrzeżeniem § 12 ust. 4 pkt 3;
 - c) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w odniesieniu do pojedynczego obiektu;
- 5) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu: w granicach terenu elementarnego, zgodnie z rysunkiem planu, wyznaczono strefę ograniczeń lokalizowania zabudowy od lasu wynikającą z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,50 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01; maksymalnie 1,5;
- 7) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m;
- 8) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:
 - a) kierunek głównej kalenicy w przypadku dachów dwuspadowych lub wielospadowych: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki, najdłuższej granicy działki lub istniejącego zagospodarowania;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: płaski, jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°;
 - c) dopuszcza się stosowanie dachów łukowych.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym KOG

§ 18. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1KOG** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren garażu;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) dopuszcza się realizację pojedynczego obiektu garażowego lub zespołu obiektów garażowych;
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 0% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 1,0 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01, maksymalnie 1,0;
- 4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 4 m;
- 5) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów: geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 20°.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym KOP

§ 19. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1KOP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren parkingowy;

- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) w ramach przeznaczenia terenu zezwala się na lokalizację budynków związanych z obsługą parkingów;
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 10% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,80 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01, maksymalnie 0,8;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: nie wyżej niż 7 m,
 - b) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a: nie wyżej 5 m;
- 5) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów: geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 0° do 45°.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym ZPW

§ 20. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **1ZPW, 2ZPW, 3ZPW, 4ZPW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej wysokiej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
 - zbiorników retencyjnych, ścieżek rowerowych oraz niezbędnych do obsługi terenu: dojeżdż, dojazdów, infrastruktury technicznej;
 - parkingów o powierzchni utwardzonej przepuszczalnej;
 - b) zakazuje się lokalizacji budynków z zastrzeżeniem lit. a;
 - c) nakazuje się realizację zieleni wysokiej;
 - d) ustala się pielęgnację i właściwe utrzymanie zieleni;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu: w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo-literowymi 1ZPW, 3ZPW ustala się nakaz realizacji obiektów budowlanych służących ochronie akustycznej w postaci np. ekranów dźwiękochłonnych wzdłuż granicy z sąsiednią drogą publiczną zlokalizowaną wzdłuż zachodniej granicy planu, zgodnie z lokalizacją wskazaną na rysunku planu;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 80% powierzchni działki budowlanej;
 - b) wysokość zabudowy: do 10 m.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym ZN

§ 21. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;
 - b) ustala się zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych;
 - c) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z zastrzeżeniem § 12 ust. 1 pkt 4.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym L

§ 22. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1L** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren lasu;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się leśne użytkowanie terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) ustala się zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym KKK

§ 23. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1KKK** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji kolejowej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację bocznicy kolejowej, drogi kolejowej, budowli i obiektów niezbędnych do obsługi terenu, urządzeń związanych z ruchem kolejowym stosownie do przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego,
 - b) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, dojazdów, miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu: w granicach terenu elementarnego zgodnie z rysunkiem planu, wyznaczono strefę ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu przestrzennym od terenu kolejowego, w której obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
- 4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 10 m.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym KDL

§ 24. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi **1KDL** - zmienna w przedziale od 7 m do 30 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, chodników oraz infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m;
- 4) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu: w granicach terenu elementarnego, zgodnie z rysunkiem planu, wyznaczono strefę ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu przestrzennym od terenu kolejowego, w której obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym KDD

§ 25. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi **1KDD** – zmienna w przedziale od 11 m do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, chodników oraz infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m;
- 4) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu: w granicach terenu elementarnego, zgodnie z rysunkiem planu, wyznaczono strefę ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu przestrzennym od terenu kolejowego, w której obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KR

§ 26. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **1KR, 2KR, 3KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

- a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
- **1KR** – zmienna w przedziale od 8 m do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - **2KR** – 4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - **3KR** – 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- b) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, chodników oraz infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

Rozdział 5
Postanowienia końcowe

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Wojciech Rejterada

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Olecku
z dnia.....2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Ełcka i Zamostowa w Olecku

Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu odbyło się w dniach: od 3 listopada 2023 r. do 24 listopada 2023 r. W wyznaczonym terminie składania uwag, tj. do dnia 8 grudnia 2023 r. wpłynęły 4 uwagi. Wszystkie uwagi stanowiły wyraz poparcia nad procedowanym aktem prawa miejscowego i zostały uwzględnione przez Burmistrza Olecka. W związku tym brak jest konieczności rozpatrywania uwag przez Radę Miejską w Olecku.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej
należących do zadań własnych Gminy Olecko**

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

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 2. 1. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa energetycznego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Olecku
z dnia 2023 r.
Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

Projekt planu został sporządzony na podstawie uchwały nr BRM.0007.54.2022 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 23 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Etcka i Zamostowa w Olecku.

Granicami projektu planu został objęty obszar o powierzchni około 18 ha, położony w obrębie ewidencyjnym Olecko 1 w rejonie ul. Etckiej oraz ul. Zamostowej w Olecku. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu ww. planu, uwzględniono:

I. Wymagania wynikające z art. 1 ust. 2

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy, funkcji terenów, rodzaju i kolorystyki materiałów użytych do wykonania zabudowy, a także sposobu ich rozmieszczenia na działce oraz parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych dotyczących gabarytów obiektów.

Tereny elementarne wyodrębnione liniami rozgraniczającymi w miejscowym planie zostały wyznaczone w oparciu o obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz inwentaryzacje terenu objętego planem, w tym również najbliższego sąsiedztwa. Inwentaryzacje przeprowadzone były w fazie początkowej przystąpienia do realizacji prac nad planem.

Przy ustalaniu funkcji terenów kierowano się potrzebami rozwojowymi Olecka, głównie w zakresie rozwoju terenów o funkcjach produkcyjnych i usługowych. Mając na względzie podstawowy cel planowania przestrzennego jakim jest ochrona ładu przestrzennego, w granicach terenów inwestycyjnych wyznaczono linie zabudowy.

Linie zabudowy od strony dróg wyznaczone zostały w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne. Oprócz kształtowania linii zabudowy w celu ochrony ładu przestrzennego w planie miejscowym uwzględnione zostały również parametry techniczne i wskaźniki dla zabudowy. Określone były one na podstawie szczegółowej inwentaryzacji i analiz przestrzennych istniejącej zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie obszaru objętego planem oraz specyfiki zabudowy produkcyjnej i usługowej.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

W projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności odnoszących się do: rozmieszczenia obiektów budowlanych, ustaleń parametrów technicznych w tym: geometrii dachów, maksymalnej wysokości, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym również dotyczące gospodarowania wodami, i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia odnoszące się do ochrony elementów środowiska tj. gruntów i ziemi, powietrza, wody, wód gruntowych oraz zieleni. W szczególności w planie miejscowym wprowadzono następujące zasady:

- a) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów uszczelnionych do wód powierzchniowych i gruntu,
- b) nakaz dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym P-U-IO wcześniejsze podczyszczenie z wykorzystaniem separatorów wód opadowych i roztopowych z terenów uszczelnionych do osiągnięcia dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych, przed wprowadzeniem ich do odbiorników,
- c) zakaz wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych,
- d) zakaz zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) nakaz utrzymania sieci melioracyjnych i drenażowych w należytym stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) dopuszczenie przebudowy, skanalizowania sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) nakaz by uciążliwości generowane przez obiekty zabudowy produkcyjnej, usługowej oraz z zakresu przetwarzania odpadów zawierały się w granicach, do których inwestor posiada tytuł prawny,
- h) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu: łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej oraz infrastruktury kolejowej,
- i) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w przypadku gdy wykonana ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko,
- j) ustalenia zawarte w lit. h nie dotyczą terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi P-U-IO oraz P-UH-UL,
- k) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- l) lokalizacja drzew i krzewów musi spełniać wymogi przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
- m) na obszarze objętym planem nie występują tereny chronione akustycznie w rozumieniu przepisów odrębnych;

n) w celu ochrony terenów sąsiednich planu wyznaczono w granicach planu miejsce lokalizacji obiektów budowlanych służących ochronie akustycznej.

Wskazano również, że w granicach planu nie występują obiekty i obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

Dodatkowo w celu ochrony zieleni wprowadzono w ustaleniach planu obowiązek zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustalono nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

Dodatkowo w granicach planu nie zachodziły przesłanki wymagające przeprowadzenia procedury uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach planu nie występują stanowiska archeologiczne oraz obiekty objęte prawnymi formami ochrony zabytków określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Ponadto w granicach planu nie występują obszary krajobrazów kulturowych.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

W zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia, na podstawie stanowisk organów opiniujących i uzgadniających projekt w zakresie zagrożeń powodziowych i osuwania się mas ziemnych, w zapisach planu wskazano, iż w granicach obszaru planu:

- nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- nie występują obszary osuwania się mas ziemnych,
- nie występują tereny górnicze.

Ponadto w planie miejscowym zawarto zapisy ustalające minimalne wskaźniki wyposażenia terenów elementarnych w liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Przy opracowaniu projektu planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni w szczególności uwzględniając potencjał rozwojowy obszaru planu, a także możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu.

Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ustalono na poziomie 30% dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami P-U-IO, P-UH-UL, U oraz na poziomie 1% dla pozostałych terenów elementarnych.

7) Prawo własności

Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem prawa własności, a przy wyznaczaniu funkcji terenu oraz zasad zagospodarowania terenu wzięto pod uwagę interesy osób trzecich. Ustalenia planu nie ingerują w sferę praw nabytych, określają jednak zasady dla nowo powstających obiektów. Dodatkowo dotyczą również obiektów, w ramach których prowadzone będą prace budowlane. Ponadto autorom realizującym plan przyświecała generalna zasada, aby interes potencjalnego inwestora pozostawał w zgodzie z potrzebą zrównoważonej polityki planistycznej, koniecznością ochrony nieruchomości sąsiednich i ich właścicieli oraz potrzebami ochrony środowiska, tym samym nie naruszając zasady proporcjonalności.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W obszarze planu nie znajdują się obiekty i tereny, dla których konieczne byłoby ustalenie szczegółowych warunków wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W procedurze sporządzania projektu planu, w zakresie dotyczącym obronności i bezpieczeństwa państwa, wystąpiono o jego uzgodnienie między innymi do: Wojskowego Centrum Rekrutacji, Oddziału Straży Granicznej, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Komendanta Komendy Wojewódzkiej Policji.

9) Potrzeby interesu publicznego

W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej wyznaczone zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

W projekcie planu potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustalone zostały w § 12. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Przedmiotowy plan swoimi granicami obejmuje tereny dróg publicznych: lokalnych (KDL) oraz dojazdowych (KDD), a także tereny dróg wewnętrznych (KR). Dodatkowo w granicach planu wyznaczono teren komunikacji kolejowej (KKK).

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Informację o podjęciu uchwały nr BRM.0007.54.2022 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 23 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Etcka i Zamostowa

w Olecku podano do publicznej wiadomości w formie: obwieszczenia umieszczonego na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Olecku oraz ogłoszenia prasowego. Wnioski do planu należało składać do 29 lipca 2022 r.

W toku prac nad planem zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzona również została procedura wyłożenia planu do publicznego wglądu w dniach od 3 listopada 2023 r. do 24 listopada 2023 r., a także zorganizowana w tym czasie dyskusja publiczna (24 listopada 2023 r.) dotycząca rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie dokumentu. W czasie wyznaczonym na składanie uwag do projektu miejscowego planu (tj. do dnia 8 grudnia 2023 r.) wpłynęły 4 uwagi. Wszystkie uwagi stanowiły wyraz poparcia nad procedowanym aktem prawa miejscowego i zostały uwzględnione przez Burmistrza Olecka. Treść uwag skupiała się na kwestii szybkiego uchwalenia planu miejscowego umożliwiającego realizację zakładu produkcyjnego:

1) uwaga nr 1 Rady Gminy Świętajno złożona za pośrednictwem Wójta Gminy Świętajno jest wyrazem stanowiska Rady Gminy Świętajno z dnia 30 listopada 2023 r. w sprawie poparcia planu budowy w Olecku zakładu produkcyjnego zajmującego się montażem wagonów kolejowych oraz wnoszący o szybkie przyjęcie dokumentów planistycznych przez Radę Miejską w Olecku,

2) uwaga nr 2 Rady Gminy Wieliczki złożona za pośrednictwem Wójta Gminy Wieliczki stanowi apel w sprawie budowy zakładu produkcyjnego w rejonie ulic Zamostowej i Etckiej w Olecku, popierający plany budowy zakładu produkcyjnego oraz wnoszący o szybkie przyjęcie dokumentów planistycznych przez Radę Miejską w Olecku,

3) uwaga nr 3 Rady Gminy Kowale Oleckie złożona za pośrednictwem Wójta Gminy Kowale Oleckie stanowi oświadczenie w sprawie wyrażenia poparcia dla planu budowy w Olecku zakładu produkcyjnego zajmującego się montażem wagonów kolejowych,

4) uwaga nr 4 złożona przez osoby fizyczne w imieniu mieszkańców Osiedla Siejnik stanowią prośbę o szybkie przyjęcie uchwały dotyczącej planu miejscowego w rejonie ulic: Etcka i Zamostowa. Uwagę podpisało 29 osób.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna prowadzona była zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Równolegle prowadzona była strategiczna ocena oddziaływania na środowisko sporządzanego projektu planu na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

13) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

W projekcie planu potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody zapisano w przepisach dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w §12. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

II. Wymagania wynikające z art. 1 ust. 3

Przy ustaleniu przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania i możliwości ich zabudowy, a także podczas określania parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych, wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy osób prywatnych, a także prawo własności. Kierowano się w szczególności potrzebami rozwojowymi miasta Olecko w zakresie umożliwienia rozwoju terenów zabudowy produkcyjnej oraz usługowej w strefie przyległej do miasta.

III. Wymagania wynikające z art. 1 ust. 4

Sporządzając projekt planu wzięto pod uwagę oszczędne i racjonalne gospodarowanie przestrzenią. Uwzględniono w szczególności możliwości rozwojowe obszaru objętego planem.

IV. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy

Rada Miejska w Olecku w dniu 27 maja 2022 r. przyjęła uchwałę nr BRM.0007.36.2022 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W analizie stanowiącej załącznik do ww. uchwały sformułowano wieloletni program sporządzania planów miejscowych. Dokument ten dopuszcza możliwość realizacji planu miejscowego na danym terenie. Wnioski płynące z analizy wskazują, że w systemie planowania przestrzennego gminy Olecko zakłada się sporządzanie planów miejscowych w pierwszej kolejności dla obszarów z największą presją inwestycyjną oraz dla terenów wnioskowanych przez inwestorów do sporządzenia lub zmiany planu.

V. Wymagania dotyczące uniwersalnego projektowania

W projekcie potrzebę dostosowania obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu do osób ze szczególnymi potrzebami zawarto w § 7. Dodatkowo w § 11 wyznaczono zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

VI. Wpływ na finanse publiczne

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne został przedstawiony w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.