

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO „KUKOWO – TERENY OBSŁUGI
PRODUKCJI ROLNEJ 2”**

*PROJEKT UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W OLECKU
(do wyłożenia)*

GLÓWNY PROJEKTANT	mgr Krzysztof Parszewski – WA-449
ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE	mgr Krzysztof Parszewski inż. Karolina Rychta
OCHRONA ŚRODOWISKA	mgr Krzysztof Parszewski Rafał Purzyński
PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH	mgr Krzysztof Parszewski inż. Karolina Rychta

ŁÓDŹ, STYCZEŃ 2018

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ W OLECKU

Z DNIA

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr ORN.0007.35.2017 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 28 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kukowo – tereny obsługi produkcji rolnej 2”, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko, zatwierdzonego uchwałą nr ORN.0007.94.2015 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 29 grudnia 2015 r., Rada Miejska w Olecku uchwała, co następuje:

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

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

§2.

1. Uchwała dotyczy obszaru określonego w uchwale Nr ORN.0007.35.2017 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 28 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kukowo – tereny obsługi produkcji rolnej 2”.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1
Ustalenia wprowadzające

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) obszarze objętym planem – należy przez to rozumieć obszar w granicach określonych w §2;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu, wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1: 1000, stanowiący Załącznik Nr 1 do uchwały;

- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, poza ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 6) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony indywidualnym symbolem literowym;
 - 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który w wyniku realizacji ustaleń planu dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi oraz któremu powinno być podporządkowane dopuszczalne przeznaczenie terenu;
 - 8) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia innego niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
 - 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku (dotyczy to również wykuszy, otwartych tarasów i balkonów oraz elementów wejść do budynku, takich jak schody, pochylnie, rampy, zadaszenia, nie dotyczy to zaś wysuniętych poza ścianę gzymsów i okapów), od linii rozgraniczającej drogi publicznej lub innego obiektu zgodnie z rysunkiem planu;
 - 10) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15°;
 - 11) wiacie – należy przez to rozumieć zadaszenie, budowlę w postaci przekrycia (dachu, konstrukcji powłokowej) podpartego słupami, niewydzieloną z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych;
 - 12) zieleni urządzonej izolacyjnej – należy przez to rozumieć zwartą zielen zimozieloną, wielopiętrową, w tym wysoką, złożoną z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, realizowaną w celu odizolowania terenów o konfliktowym sposobie zagospodarowania i/lub użytkowania.
2. Definicje pozostałych pojęć niewymienionych powyżej a użytych w niniejszej uchwale znajdują się w przepisach odrębnych.

§4.

1. Dla obszaru objętego granicami określonymi w §2 niniejszej uchwały ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury

- technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.
2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 5) ustaleń dotyczących sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§5. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia:

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

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

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

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

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

- 1) obowiązek lokalizowania zabudowy na działce zgodnie z ustaleniami planu dotyczącymi nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu dopuszcza się:
 - a) dla istniejących budynków znajdujących się w całości lub częściowo między

linią rozgraniczającą terenu a nieprzekraczalną linią zabudowy:

- rozbudowę wyłącznie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy,
 - remont, przebudowę i nadbudowę,
- b) zachowanie pierwotnej wysokości dla obiektów wyższych niż określono w ustaleniach planu,
- c) zachowanie pierwotnej geometrii dachu budynków w przypadku gdy jest ona inna niż określono w ustaleniach szczegółowych przy remoncie, przebudowie i rozbudowie.

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

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

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

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

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

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

§11.

1. Stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu ustala się w wysokości:
 - 1) 15% dla terenów oznaczonych symbolem: **RU**;
 - 2) 0,1% dla pozostałych terenów.

§12.

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

- 6) dopuszczenie realizacji kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej.
2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe plan ustala:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z własnego ujęcia;
 - 2) rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych.
3. W zakresie **odprowadzania ścieków** plan ustala:
 - 1) obowiązek przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej w przypadku zaistnienia technicznych możliwości;
 - 2) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej lub indywidualnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) obowiązek podczyszczania ścieków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi określającymi warunki wprowadzenia ścieków do urządzeń kanalizacyjnych;
 - 4) na terenach **RU** nakaz zabezpieczenia odcieków z odchodów hodowlanych przed niekontrolowanym przepływem poza granice terenów.
4. W zakresie **odprowadzania wód opadowych** plan ustala:
 - 1) odprowadzanie wód opadowych z terenu powierzchniowo z możliwością odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej po jej realizacji;
 - 2) na terenach **RU** nakaz zabezpieczenia wód opadowych przed niekontrolowanym przepływem poza granice terenów;
 - 3) wody opadowe odprowadzane z powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych (ulic, placów postojowych, parkingów) należy przed wprowadzeniem do odbiornika oczyszczać, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
 - 4) możliwość odprowadzania wód opadowych do zbiorników retencji okresowej.
5. W zakresie **zasilania w energię elektryczną** plan ustala:
 - 1) zasilanie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego oraz niskiego napięcia;
 - 2) rozbudowę, przebudowę, modernizację, budowę nowych sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) możliwość lokalizacji nowych stacji trafo SN/nn na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenów ZL oraz gruntów rolnych I-III klasy bonitacyjnej;
 - 4) dopuszcza się zasilanie z niepowodujących konieczności wyłączenia gruntu rolnego klas I-III z produkcji rolnej urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących promieniowanie słoneczne i energię geotermalną o mocy nieprzekraczającej 100 kW oraz wykorzystujących energię wiatru o mocy do 5 kW.
6. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** dla celów gospodarczych i grzewczych plan ustala:
 - 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych po ich realizacji;
 - 2) budowę sieci zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.
7. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ze źródeł indywidualnych z zachowaniem wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych, w tym dopuszcza się zasilanie z niepowodujących konieczności wyłączenia gruntu rolnego klas I-III z produkcji rolnej urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących promieniowanie słoneczne i energię geotermalną o mocy nieprzekraczającej 100 kW oraz wykorzystujących energię wiatru o mocy do 5 kW.
8. W zakresie **telekomunikacji** plan ustala:

- 1) obsługę telekomunikacyjną poprzez sieci teletechniczne po ich realizacji;
 - 2) możliwość lokalizowania przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej.
9. W zakresie **gospodarki odpadami** plan ustala gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach.

§13.

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

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe

§14.

1. Dla terenów rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R** plan ustala:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) realizowane dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi:
 - drogi dojazdowe do pól,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) pozostałe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, których lokalizacja nie powoduje konieczności wyłączenia gruntów klas I-III z produkcji,
 - c) zalesianie gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas IV-VI,
 - d) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w **ramach szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu**, plan ustala zakaz realizacji budynków.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala obowiązek spełnienia **ustaleń ogólnych**.

§15.

1. Dla terenu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **RU** plan ustala:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) wiaty,
 - b) realizowane dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi:
 - drogi dojazdowe do pól,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) pozostałe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne.
2. W przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 lit. b tiret drugie oraz lit. c, pomiędzy linią rozgraniczającą teren

drogi krajowej nr 65, będącą jednocześnie zachodnią granicą obszaru objętego planem, a wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy obowiązuje zachowanie przepisów odrębnych, w szczególności z zakresu dróg publicznych.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie **zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu**, plan ustala:
 - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70%;
 - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7;
 - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
 - 5) maksymalna wysokość budynków: 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe, razem o maksymalnej wysokości do 12 m;
 - 6) maksymalna wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: 12 m;
 - 7) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45° lub płaskie.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala obowiązek spełnienia **ustaleń ogólnych**.

§16.

1. Dla terenów zieleni urządzonej izolacyjnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZPi, 2ZPi** plan ustala:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzonej izolacyjna,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) realizowane dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi:
 - drogi dojazdowe do pól,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) pozostałe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie **zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu**, plan ustala:
 - 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
 - 2) maksymalna wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: 12 m.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w **ramach szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu**, plan ustala zakaz realizacji budynków.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala obowiązek spełnienia **ustaleń ogólnych**.

§17.

1. Dla terenu lasu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL** plan ustala przeznaczenie: lasy.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w **ramach szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu**, plan ustala zakaz zabudowy.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala obowiązek spełnienia **ustaleń ogólnych**.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

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

PRZEWODNICZĄCY RADY
MIEJSKIEJ W OLECKU

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Olecku
z dnia

Załącznik Nr 2

do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Olecku

z dnia

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

.....
PRZEWODNICZĄCY RADY
MIEJSKIEJ W OLECKU

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Olecku
z dnia

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

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

.....
PRZEWODNICZĄCY RADY
MIEJSKIEJ W OLECKU

Uzasadnienie
do uchwały Nr Rady Miejskiej w Olecku z dnia 2018 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Kukowo – tereny obsługi produkcji rolnej 2”

(fragmety oznaczone kolorem szarym mogą być ostatecznie zatwierdzone w momencie zakończenia procedury i do tego czasu mogą ulegać zmianom)

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

W wyniku przeprowadzonej procedury, zgodnej z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2017 poz. 1073 z późn. zm.), stworzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przedstawiony został Radzie Miejskiej w Olecku do uchwalenia. Przedmiotowy plan miejscowy uchwała się dla obszaru określonego w uchwale intencyjnej.

Celem uchwalenia planu jest przeznaczenie części terenu nim objętego na tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych. Podstawę do objęcia takiego kierunku rozwoju przestrzennego obszaru stanowi Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko.

Plan określa zasady i warunki zagospodarowania, których realizacja przyczyni się do kształtowania ładu przestrzennego.

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

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

- a. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – w przedmiotowym planie miejscowym nie przewiduje się pod zabudowę nowych terenów, jedynie dopuszcza możliwość realizacji budynków związanych z działalnością rolniczą. Realizacja zabudowy z zachowaniem ustalonych wskaźników i parametrów nie spowoduje kolizji urbanistyczno-architektonicznej;
- b. walory architektoniczne i krajobrazowe – projektowana zabudowa mogąca powstać na mocy niniejszego planu ze względu na ograniczone gabaryty nie wpłynie w sposób znaczący na walory krajobrazu kulturowego miejscowości;
- c. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – ustalenia planu zachowują pełną zgodność z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi dokumentami określającymi obecne kierunki ochrony środowiska oraz zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia; nie przewiduje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- d. walory ekonomiczne przestrzeni – uchwalenie zmiany planu nie wpłynie na wartość nieruchomości położonej w jej zasięgu;
- e. prawo własności – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone

z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;

- f. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – z uwagi na położenie obszaru objętego planem oraz jego charakter nie wpłynie on negatywnie na zagrożenia związane z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa;
- g. potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – niniejsza uchwała umożliwi lokalizację infrastruktury technicznej spełniającej potrzeby interesu publicznego w zakresie, w jakim nie jest ona sprzeczna z przeznaczeniami terenów;
- h. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – w trakcie realizacji procedury planistycznej dotyczącej przedmiotowego planu miejscowego zapewniony był udział społeczeństwa w pracach nad projektem, m.in. poprzez możliwość składania wniosków oraz uwag do projektu planu;
- i. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – procedura charakteryzowała się pełną jawnością i przejrzystością, a także dokładnością w sporządzaniu dokumentacji planistycznej;
- j. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – niniejsza uchwała zakłada i dopuszcza realizację i rozbudowę systemów zaopatrzenia ludności w wodę.

2. Wymogi art. 1 ust. 3

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

w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:

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

Zarówno projekt planu, jak i prognoza oddziaływana na środowisko, zostały poddane weryfikacji w trakcie ich wyłożenia do publicznego wglądu.

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

3. Wymogi art. 1 ust. 4

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

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

- 2) *lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*
- 3) *zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*
- 4) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*
 - a) *na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,*
 - b) *na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.*

w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:

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

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

Rada Miejska w Olecku podjęła uchwałę nr ORN.0007.13.2012 z dnia 30 marca 2012 r., w której za nieaktualne uznano studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W ramach analizy nie opracowano natomiast wieloletnich programów sporządzania planów w nawiązaniu do ustaleń studium, ze względu na fakt, iż w tamtym okresie studium uznano za nieaktualne. Po przyjęciu uchwały sporządzono zmianę studium, o którym mowa powyżej. Niniejszy plan zgodny jest z ustaleniami zaktualizowanego studium. Obszar objęty niniejszym planem nie był natomiast objęty obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego.

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

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