

Projekt

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ W OLECKU

z dnia 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w centralnej części miejscowości Olecko - Kolonia

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199¹⁾) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446), stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko, uchwalonego Uchwałą Nr ORN.0007.94.2015 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 29.12.2015 r. uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów o powierzchni 12,99 ha położonych w centralnej części miejscowości Olecko – Kolonia, w granicach określonych na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej „planem”.

2. Uchwała niniejsza stanowi zmianę uchwały Nr XLVI/351/02 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 1 lipca 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie wsi Jaśki, gmina Olecko.

3. Granice obszaru objętego planem przyjmuje się na podstawie uchwały Nr ORN.0007.25.2015 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 27 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w centralnej części miejscowości Olecko - Kolonia.

4. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 niniejszej uchwały.

5. Celem regulacji prawnych przedmiotowego planu jest w szczególności zmiana sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów.

Rozdział 1. Zasady ogólne

§ 2. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) **PU** – teren zabudowy produkcyjnej i usługowej;
- 2) **KD(GP)** – teren drogi publicznej – droga klasy głównej ruchu przyspieszonego (istniejąca droga krajowa nr 65);
- 3) **K** – teren obsługi komunikacji.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) numeryczne symbole przeznaczenia terenów.

2. Oznaczenia graficzne, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§ 4. Na obszarze objętym planem nie występuje potrzeba określenia:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

¹⁾Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830, 1890.

- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 5. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 2) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć funkcje oraz sposoby zagospodarowania obowiązujące na wydzielonych terenach;
 - 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
 - 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inne niż podstawowe rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
 - 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzić płaszczyzny elewacji nowo realizowanych budynków, wraz z podcieniami; linia ta nie dotyczy: balkonów, tarasów, wykuszy, schodów zewnętrznych, gzymsów, pochylni, elementów wystroju elewacji.
2. Określenia inne niż użyte w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z ich definicjami zawartymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów numerycznie oznaczonych w planie

§ 6. 1. Dla terenu zabudowy produkcyjnej i usługowej oznaczonego symbolem PU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa produkcyjna branży drzewnej, w tym obiekty magazynowe i tereny składowe;
 - b) usługi związane z dystrybucją wyprodukowanych elementów z drewna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) ewentualne pomieszczenia socjalne,
 - b) garaże,
 - c) parkingi i miejsca postojowe, w ilości niezbędnej dla obsługi obiektów budowlanych i osób w nich zatrudnionych w tym:
 - minimum 3 miejsca postojowe na każde 10 osób zatrudnionych;
 - minimum 5% miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w karty parkingowe;
 - d) drogi dojazdowe i technologiczne oraz ciągi piesze i rowerowe.

2. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) liczba kondygnacji projektowanej zabudowy – maksymalnie 3;
- 3) maksymalna wysokość budynków - 12.0 m z dopuszczalnością wyższych elementów budowlanych wynikających ze względów technicznych lub technologicznych;
- 4) dachy o nachyleniu 15° do 30° z pokryciem blachą dachową w kolorach pochodzących od czerwieni lub brązu;
- 5) na budynkach produkcyjnych lub składowych dopuszcza się dachy płaskie o innym typie pokrycia niż ww.;
- 6) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0.1;
 - b) maksymalna – 0.6;
- 7) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – maksymalnie 60 %;
- 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnych w odniesieniu do powierzchni działki – 25%.

3. Wyklucza się jakkolwiek zabudowę mieszkaniową.

4. Obsługa komunikacyjna terenu zgodnie z ustaleniami w § 11 ust. 1.

§ 7. Ustalenia dla terenu drogi krajowej nr 65 oznaczonej w planie jako KD(GP).

1. Fragment drogi krajowej Nr 65 granica państwa - Gołdap – Olecko – Elk – gr. województwa, stanowiący obwodnicę m. Olecka z rezerwą terenu od strony zachodniej zagospodarowaną w urzędzenia zabezpieczające tereny przyległe przed uciążliwym oddziaływaniem ruchu pojazdów samochodowych.

2. Nieprzekraczalne linie zabudowy 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej Nr 65.

3. Projektowane sieci infrastruktury technicznej nie związane z drogą krajową należy lokować poza jej obszarem, a przejścia projektować wyłącznie prostopadle do osi drogi zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Lokalizacja urządzeń i reklam na drodze lub w jej pobliżu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W liniach rozgraniczających teren dopuszcza się budowę ciągów pieszych i rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Ustalenia dla terenu obsługi komunikacyjnej oznaczonego w planie jako K. Teren przylegający do odcinka drogi wojewódzkiej nr 655, położonej poza zasięgiem terenów objętych planem. Ustala się jego następujące wykorzystanie:

- 1) podstawowe przeznaczenie na potrzeby eksploatacyjne drogi krajowej nr 65;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie: wykorzystanie jako dostępność kołową i pieszą do terenu oznaczonego w planie jako PU;
- 3) wyklucza się jakąkolwiek zabudowę na tym terenie.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 9. 1. Wobec zróżnicowanych form użytkowania terenów (produkcja, składowanie i obrót towarowy, z pomieszczeniami socjalnymi oraz komunikacja wewnętrzna) w ich zagospodarowaniu należy zminimalizować ewentualne kolizje w użytkowaniu obiektu.

2. Parametry dróg wewnętrznych dostosować odpowiednio do sposobu ich wykorzystania. Zapewnić bezpieczną segregację ruchu kołowego i pieszego poprzez stosowne oznakowanie i informację. Nawierzchnię dróg utwardzić stosownie do przewidywanego tonażu obciążeń.

3. W kształtowaniu zabudowy tworzyć harmonijne proporcje pomiędzy budynkami o różnych wysokościach.

4. Cały teren oznaczony jako PU winien być od zewnątrz zabezpieczony ogrodzeniem, którego wysokość nie powinna przekraczać 1,80 m.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 10. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) w granicach planu wyklucza się lokalizacje zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 2) wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością produkcyjną i usługową nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi poza terenami, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) działalność produkcyjną i usługową oraz eksploatację instalacji produkcji energii cieplnej prowadzić przy zastosowaniu rozwiązań minimalizujących negatywne oddziaływanie na otoczenie, w tym racjonalne rozmieszczenie uciążliwych obiektów – w maksymalnym oddaleniu od sąsiadujących terenów (zabudowy mieszkaniowej i leczniczej) podlegających ochronie;
- 4) od istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia należy zachować odległości dla nowej zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie ukształtowania terenu dopuszcza się jego niwelację oraz stosowne przemieszczenie mas ziemnych, w sposób nie naruszający stosunków wodnych.

2. W zakresie ochrony wód:

- 1) zakazuje się wprowadzania do gruntu nieoczyszczonych ścieków;
- 2) zakazuje się wznoszenia budynków na istniejących urządzeniach melioracyjnych (kanał, drenaż, studzienki drenażowe) co mogłoby spowodować ich uszkodzenie lub zniszczenie skutkujące naruszeniem stosunków w spływie wód z okolicznych terenów.

3. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych;
- 2) nakazuje się zachowanie standardów akustycznych w planowanych budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi oraz na stanowiskach produkcyjno-usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla terenu oznaczonego w planie jako PU przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów produkcyjno-usługowych bez budownictwa mieszkaniowego, określony w przepisach o ochronie środowiska;
- 4) nakazuje się wykonanie kurtyn z zieleni wysokiej, średniej i niskiej w obszarze oznaczonym jako PU, zgodnie z rysunkiem planu.

4. W zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu:

- 1) w ramach realizacji wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w obszarze oznaczonym jako PU zachować istniejące zadrzewienie;
- 2) nakazuje się zachowanie i ochronę grup zadrzewienia istniejących na terenie objętym planem, szczególnie w północnej części terenu;
- 3) przestrzeganie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów, ustalonych w § 6 ust. 2;

- 4) w wykończeniu elewacji budynków nie należy stosować jaskrawych barw,
 - 5) w ogrodzeniach nieruchomości zastosować jednolitą ich wysokość – maks. 1.80 m.; z materiałów na ich budowę preferuje się kamień, cegłę i stal, wyklucza się opierzenie ogrodzeń z siatki drucianej, dopuszcza się bloczki betonowe w górnej partii ogrodzenia ułożone ażurowo.
5. W zakresie gospodarki odpadami nakazuje się gromadzenie i zagospodarowanie odpadów stałych zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 11. 1. W zakresie komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna poprzez istniejącą drogę wewnętrzną, bezpośrednio połączoną z drogą wojewódzką nr 655 (drogi położone poza obszarem opracowania);
- 2) wyklucza się obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego jako PU z drogi krajowej nr 65;
- 3) dostępność pieszo - rowerowa w miejscu jak wyżej w pkt 1 oraz poprzez projektowany system ciągów pieszych i rowerowych, będących przedłużeniem ciągu pieszo – rowerowego, znajdującego się pod tunelem drogi krajowej Nr 65 poza terenem objętym planem, wzdłuż linii rozgraniczającej drogi krajowej od jej strony zachodniej i południowej jak uwidoczniło na rysunku planu.

2. W zakresie gospodarki wodno-ściekowej:

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów socjalnych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącego wodociągu komunalnego z możliwością rozbudowy;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej z możliwością jej rozbudowy lub przebudowy;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów i nawierzchni utwardzonych:
 - a) z dachów i terenów utwardzonych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej poprzez separatory oddzielające substancje ropopochodne;
 - b) z terenów zielonych dopuszcza się wprowadzanie wód opadowych do gruntu – zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie elektroenergetyki: zasilanie w energię elektryczną z istniejących oraz projektowanych urządzeń i sieci elektroenergetycznych.

4. W zakresie telekomunikacji: sieć telekomunikacyjną w postaci podziemnej kanalizacji należy prowadzić na zasadzie wspólnej koordynacji projektowanych inwestycji z sieciami elektrycznymi.

5. W zakresie ogrzewnictwa - zaopatrzenie w energię ciepłą planuje się z indywidualnych źródeł ciepła, przy stosowaniu paliw niskoemisyjnych zarówno do celów grzewczych jak i socjalnych.

6. Dopuszcza się lokalizację nieprzewidzianych w planie sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego na podstawie przepisów odrębnych, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenów, w tym gazyfikację przewodową, dla której należy zabezpieczyć miejsce w parametrach projektowanych dróg wewnętrznych.

Rozdział 6.

Zasady w zakresie obrony cywilnej

- § 12.** 1. Oświetlenie zewnętrzne i wszystkich obiektów budowlanych dostosować do możliwości centralnego wygaszania.
2. Cały teren objęty planem należy wyposażyć w hydranty na sieci wodociągowej do celów p.poż.

Rozdział 7.

§ 13. Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenu oznaczonego jako PU – 30%;
- 2) dla terenów oznaczonych jako KD(GP) oraz K – 5%.

Rozdział 8.

Ustalenia końcowe

§ 14. W części objętej niniejszym planem traci moc uchwała Rady Miejskiej w Olecku nr XLVI/351/02 z dnia 1 lipca 2002 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie wsi Jaśki gmina Olecko (Dz.Urz. Woj. Warm.- Maz. z 2002 r. Nr 88, poz. 1287).

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Karol Sobczak

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Olecku
z dnia.....2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Do projektu planu miejscowego, wyłożonego do publicznego wglądu, nie złożono uwag w ustawowym terminie.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Olecku
z dnia.....2016 r.

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

W kwestii inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ujętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należących do zadań własnych gminy, przewiduje się, w celu obsługi komunikacyjnej pieszych i rowerzystów, realizację systemu ciągów pieszych i rowerowych, w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KD(GP).

Zadanie będzie realizowane ze środków:

- własnych budżetu gminy,
- środków zewnętrznych (w tym dotacji UE).

Uzasadnienie

Przedłożony do uchwalenia projekt miejscowego zagospodarowania przestrzennego, został sporządzony zgodnie z procedurą planistyczną, wynikającą z ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Plan służy zmianie przeznaczenia i sposobu użytkowania terenów na potrzeby przeznaczenia produkcyjno - usługowego.

Zgodnie z art. 17 ustawy, niniejsza uchwała stanowi zakończenie procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- Rada Miejska w Olecku, w dniu 27 marca 2015 roku, podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w centralnej części miejscowości Olecko - Kolonia,

- projekt planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia w wymaganym zakresie,
- projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 1 kwietnia 2016 r. do 22 kwietnia 2016 r.,
- do wyłożonego projektu planu, w ustawowym terminie, tj. do dn. 6 maja 2016 r., nie wpłynęły uwagi.

Ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko.

W związku z powyższym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w centralnej części miejscowości Olecko - Kolonia zostaje przekazany do uchwalenia.