

## Projekt

### UCHWAŁA NR .....

### RADY MIEJSKIEJ W OLECKU

z dnia ..... 2019 r.

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. Olecko - Kolonia III

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716 i poz. 1815) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się, po stwierdzeniu, 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 grudnia 2015 r. z późn. zm., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. Olecko-Kolonia III, w granicach określonych na rysunku planu w skali 1:1000, zwany dalej "planem".

2. Granice obszaru objętego planem przyjęto zgodnie z uchwałą Nr ORN.0007.84.2016 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 25 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Olecko-Kolonia III”.

3. Plan składa się z:

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu, stanowiącego załącznik nr 1 (arkusz 1 i 2) do uchwały, będący integralną częścią uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiących załącznik nr 3 do uchwały.

4. Zmienia się przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne 0,8600 ha gruntów rolnych klasy III, na podstawie zgody Ministra Rolnictwa nr GZ.tr.602.76.2019 z dnia 29 października 2019 r.

**§ 2.** Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania oraz zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 3.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 ust. 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 §1 ust. 2;
- 4) **rysunku** – 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) **zabudowa adaptowana** - oznacza zabudowę istniejącą. Obiekty adaptowane mogą podlegać przebudowie, rozbudowie oraz nadbudowie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 8) **maksymalna wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektu, mierzoną w sposób opisany w obowiązujących przepisach budowlanych;
- 9) **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;
- 10) **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;

- 11) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia innego niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 12) **symbolu** - należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego określony odpowiednio literą i numerem lub tylko literą, wyróżniający teren spośród innych;
- 13) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zwartą zieleni zimozieloną, wielopiętrową, w tym wysoką, złożoną z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, realizowaną w celu odizolowania terenów o konfliktowym sposobie zagospodarowania i/lub użytkowania.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu określone symbolem;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica udokumentowanego złoża „Jaśki V”.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

**§ 5.** Dla obszaru objętego granicami określonymi w § 1 ust. 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 oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i 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, 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko.

**§ 6.** W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu**

**§ 7.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego należy realizować poprzez przestrzeganie zasad zabudowy określonych w planie, w tym sytuowanie obiektów w obrębie określonych linii zabudowy, z uwzględnieniem parametrów i gabarytów zabudowy, określonych w **§ 14- § 20**.

## **Rozdział 3.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 8.** 1. Na obszarze objętym planem, przestrzeń publiczną stanowi teren drogi wewnętrznej – rowerowej oznaczony symbolem **5KDW**.

2. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń stanowiących miejsca informacyjne i wypoczynkowe, w tym miejsc obsługi rowerzystów, placyków, przystanków, wolnostojących drogowskazów oraz obiektów małej architektury.

3. Zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych. Zakaz ten nie dotyczy tablic związanych z systemem informacji turystycznej oraz nie dotyczy w czasie trwania imprez masowych.

4. Zakazuje się lokalizacji wolnostojących urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych i przepompowni ścieków.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

**§ 9.** 1. Na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody, o których mowa w ustawie o ochronie przyrody.

2. Zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, teren oznaczony na rysunku planu symbolem RM zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej.

3. Wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem infrastruktury technicznej.

4. Wprowadza się nakaz stosowania technologii bezpiecznych dla środowiska, a w szczególności zapobiegających zanieczyszczeniu gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych oraz ograniczania szkodliwych emisji do powietrza atmosferycznego.

5. Działalność obiektów zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej i usługowej należy prowadzić przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych i technologicznych, ograniczających negatywne oddziaływania tych obiektów na otoczenie, w szczególności na sąsiednie budynki przeznaczone na pobyt ludzi (w szczególności mieszkalne) oraz na jakość pól rolnych uprawianych na pobliskich terenach.

6. Ustala się zagospodarowanie odpadów stałych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Zagospodarowanie wierzchnich warstw ziemi urodzajnej spełniającej standardy jakości, należy przeprowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, przed rozpoczęciem robót ziemnych, i składować zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

9. Zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów niebezpiecznych oraz składowisk odpadów innych niż niebezpieczne.

10. Od istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia należy zachować odległości dla nowej zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych.

#### **Rozdział 5.**

##### **Granice i sposoby 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**

**§ 10.** 1. Na rysunku planu oznaczono granice udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego „Jaśki V” podlegającego ochronie, zgodnie z ustawą – Prawo ochrony środowiska, obejmującego część terenu 1 PU.

2. Na terenie objętym planem nie występują tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

#### **Rozdział 6.**

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

**§ 11.** 1. Nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W przypadku scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolem **PU** ustala się:

- 1) minimalna szerokość frontu działki: 30 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: dla terenu 1PU - 10 000 m<sup>2</sup>, dla terenu 2PU – 20 000 m<sup>2</sup> i dla terenu 3PU – 10 000 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°;
- 4) zasad i warunków wymienionych w pkt 1-3 nie stosuje się do działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

#### **Rozdział 7.**

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

**§ 12.** 1. Obowiązuje zakaz zabudowy na terenach oznaczonych symbolami: **R**, **1 ZN** i **2 ZN**.

2. Zakaz zabudowy nie dotyczy sieci urządzeń infrastruktury oraz podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej.

#### **Rozdział 8.**

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 13.** 1. Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem poprzez istniejące drogi wewnętrzne, w połączeniu z drogą wojewódzką nr 655.

2. Nowo realizowane sieci infrastruktury technicznej lokalizować na terenach dróg, chyba, że warunki terenowe pozwalają na ich realizację wyłącznie na innych terenach.

3. Dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę istniejących, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zaopatrzenie w wodę do celów socjalnych, gospodarczych i przeciwpożarowych - z istniejącej sieci wodociągowej, z możliwością jej rozbudowy.

5. Odprowadzenie ścieków - do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, z możliwością jej rozbudowy.

6. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej - poprzez otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie elektroenergetyki - zasilanie w energię elektryczną z istniejących oraz projektowanych urządzeń i sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zasilanie z 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 - sieć telekomunikacyjną w postaci podziemnej kanalizacji należy prowadzić na zasadzie wspólnej koordynacji projektowanych inwestycji z sieciami elektrycznymi. Dopuszcza się budowę obiektów telekomunikacyjnych do wysokości 50 m.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło - z indywidualnych źródeł ciepła (kotłownia), przy stosowaniu paliw bezemisyjnych lub niskoemisyjnych. Dopuszcza się zasilanie z 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.

10. W zakresie zaopatrzenia w gaz - z indywidualnych źródeł gazu; dopuszcza się realizację sieci gazowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

11. Na obszarze objętym planem dopuszcza się inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

#### **Rozdział 9.**

#### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

##### **§ 14. Ustala się stawki:**

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: PU;
- 2) 5% dla terenów oznaczonych symbolami KDW;
- 3) 1% dla pozostałych terenów.

#### **Rozdział 10.**

#### **Granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko**

§ 15. Cały obszar objęty planem położony jest w odległości od elektrowni wiatrowych, w której nie mogą być lokalizowane i budowane: budynek mieszkalny albo budynek o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, co wynika z przepisów ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.

#### **Rozdział 11.**

#### **Przepisy szczegółowe**

#### **Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PU**, ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa produkcyjna, składy i magazyny,
  - b) zabudowa usługowa, w tym budynki administracyjne i socjalne;
- 2) dopuszczalne: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, zieleń urządzonej i izolacyjnej, drogi wewnętrzne, budynki gospodarcze i garażowe;
- 3) obowiązuje zakaz realizacji budynków mieszkalnych.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) produkcyjnej, składów i magazynów: 12 m do kalenicy dachu;
  - b) obiektów i urządzeń technicznych i technologicznych – nie ustala się;
  - c) usługowej, w tym budynków administracyjnych i socjalnych: 12 m do kalenicy dachu, do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- 6) geometria dachów:
- a) dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów: dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45° lub płaskie;
  - b) dla zabudowy usługowej, w tym budynków administracyjnych i socjalnych: dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45° lub płaskie;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od 2 do 8 m od dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- a) 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych;
  - b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) obsługa komunikacyjna: z terenu 1KDW oraz przyległych dróg wewnętrznych, położonych poza obszarem objętym planem;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 10 000 m<sup>2</sup>.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określone są w § 11.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów ustala się:

- 1) ochronę złoża kruszywa naturalnego „Jaški V”,
- 2) w związku z występowaniem złoża, o którym mowa w pkt 1, w jego granicach obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu na podstawie przepisów odrębnych.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2PU**, **3PU** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa produkcyjna, składy i magazyny,
  - b) zabudowa usługowa, w tym budynki administracyjne i socjalne;
- 2) dopuszczalne: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, zieleń urządzona i izolacyjna, drogi wewnętrzne, budynki gospodarcze i garażowe;
- 3) obowiązuje zakaz realizacji budynków mieszkalnych.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) produkcyjnej, składów i magazynów: 12 m do kalenicy dachu;
  - b) obiektów i urządzeń technicznych i technologicznych – nie ustala się;
  - c) usługowej, w tym budynków administracyjnych i socjalnych: 12 m do kalenicy dachu, do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- 6) geometria dachów:
  - a) dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów: dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45° lub płaskie;
  - b) dla zabudowy usługowej, w tym budynków administracyjnych i socjalnych: dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45° lub płaskie;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8 m od dróg wewnętrznych 3KDW i 4KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- a) 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych;
  - b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) obsługa komunikacyjna: z terenów 3KDW, 4KDW.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określone są w § 11.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym;
- 2) dopuszczalne: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, zieleń urządzonej i izolacyjnej, drogi dojazdowe, budynki garażowe;
- 3) obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych;
- 4) istniejącą zabudowę mieszkaniową adaptuje się.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: nie ustala się;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, razem o maksymalnej wysokości do 12 m;
- 6) geometria dachów:
  - a) dla budynku mieszkalnego: dwuspadowy i wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 40° do 45°;
  - b) dla pozostałych: dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8 m od drogi wewnętrznej 2 KDW i 25 m od krawędzi jednej drogi nr 655, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie ustala się;
- 9) obsługa komunikacyjna: poprzez istniejący zjazd z drogi wojewódzkiej nr 655 oraz drogę 2KDW.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **R** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: teren rolniczy;
- 2) dopuszczalne: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, zadrzewienia i zakrzewienia rodzimymi gatunkami.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, ustala się zakaz zabudowy obejmujący zabudowę zagrodową oraz inne budynki i urządzenia służące produkcji rolniczej i przetwórstwu rolnemu.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 ZN, 2 ZN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zieleń nieurządzonej;
- 2) dopuszczalne: zieleń izolacyjna, zadrzewienia i zakrzewienia, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, ustala się zakaz zabudowy.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **W**, ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: urządzenia wodne i urządzenia melioracji wodnych,
- 2) dopuszczalne: mosty i sieci infrastruktury technicznej.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: drogi wewnętrzne,
- 2) dopuszczalne: obiekty inżynierskie, w tym obiekty mostowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia melioracyjne.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

- a) dla terenu **1KDW** – od 6 m do 14 m;
- b) dla terenu **2KDW** – od 10 m do 23 m;

c) dla terenu **3KDW** – od 12 m do 21 m;

d) dla terenu **4KDW** – 8 m.

**§ 23.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5 KDW**, ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: droga wewnętrzna – rowerowa;

2) dopuszczalne: obiekty inżynierskie, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń, zjazdy i skrzyżowania, ciągi piesze.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 11 do 50 m.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1, zawiera się w granicach terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, zgodnie z decyzją Burmistrza Olecka nr BI.6733.13.2017 z dnia 17 października 2017 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3.

## **Rozdział 12. Przepisy końcowe**

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Grzegorz Kłoczko**



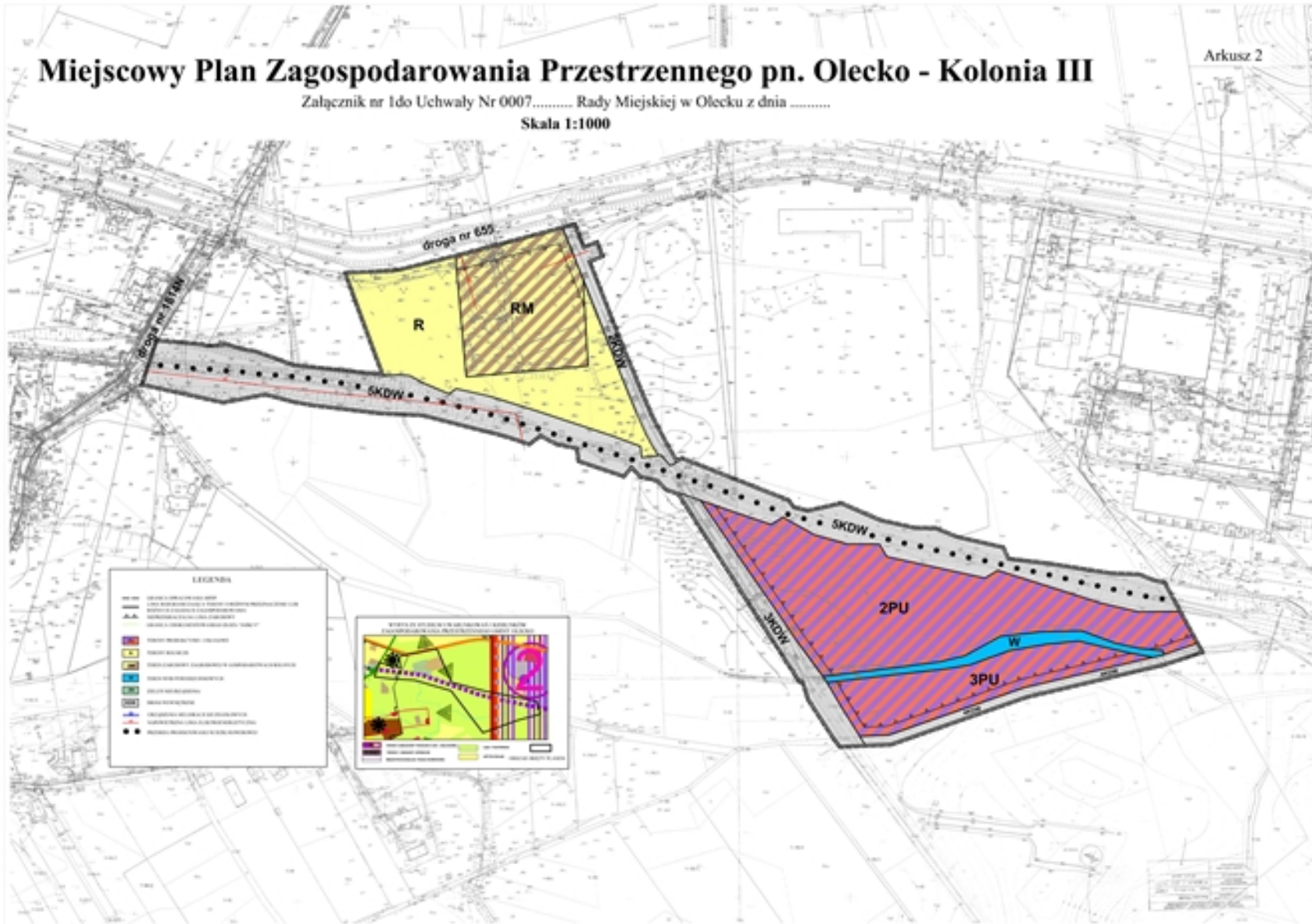


# Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego pn. Olecko - Kolonia III

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr 0007..... Rady Miejskiej w Olecku z dnia .....

Skala 1:1000

Arkusz 2



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Olecku  
z dnia.....2019 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Brak jest uwag wymagających rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Olecku o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Olecku  
z dnia.....2019 r.

**Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) rozstrzyga się, co następuje:

**§ 1.** 1. Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zalicza się inwestycje wymienione w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej obejmują:

- budowę drogi wewnętrznej - rowerowej oznaczonej symbolem 5KDW.

**§ 2.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ujętych w planie, które należą do zadań własnych Gminy, podlega przepisom o finansach publicznych oraz przepisom o dochodach jednostek samorządu terytorialnego.

## Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wykonano w oparciu o uchwałę nr ORN.0007.84.2016 z dnia 25 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego. Obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje powierzchnię ok. 23 ha.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony w oparciu o przepisy prawne oraz zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko" - uchwała Rady Miejskiej w Olecku Nr ORN.0007.94.2015 z dnia 29 grudnia 2015 r. z późn. zm. Obszar opracowania planu obejmuje teren wskazany na rysunku studium położony w sąsiedztwie obwodnicy miasta w planowanej strefie ekonomicznej dla rozwoju funkcji produkcyjno - usługowej.

### Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2- 4 ustawy.

Planem objęty został teren dotychczas użytkowany głównie rolniczo, położony za obwodnicą Olecka, przeznaczony do zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania przestrzennego pod produkcję branży drzewnej wraz z infrastrukturą techniczną. Obsługa komunikacyjna terenu objętego planem odbywać się będzie na dotychczasowej zasadzie połączeń z drogami zewnętrznego układu komunikacji drogowej, t.j. bezpośrednio z drogi wewnętrznej gminy do drogi wojewódzkiej relacji Olecko - Giżycko.

Plan miejscowy ustala głównie przeznaczenie pod zabudowę produkcyjną, magazynową i składową z niską intensywnością zabudowy produkcyjnej, w nawiązaniu do zabudowy produkcyjnej znajdującej się w sąsiedztwie. Ustalone zasady zagospodarowania przestrzennego terenu biorąc jednocześnie pod uwagę zrównoważony rozwój tego terenu przedstawiono w zapisach uchwały, które odnoszą się do zagadnień wymaganych w art. 15 ust. 2 ustawy.

Plan uwzględnia wnioski i aktualne potrzeby właścicieli nieruchomości.

Na terenie objętym planem, występują chronione grunty rolne o klasie III o powierzchni 0,8600 ha, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi GZ.tr.602.76.2019 z dnia 29.10.2019 r., t.j. na cele produkcyjno - usługowe.

Plan nie obejmuje obiektów zabytkowych lub dóbr kultury współczesnej.

Ponadto wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych zostały określone w § 9, a w rozdziale 11 - konieczność zapewnienia miejsc parkingowych osobom niepełnosprawnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W obszarze objętym planem dopuszcza się rozbudowę niezbędnej do funkcjonowania terenu sieci infrastruktury technicznej.

Sporządzona została prognoza oddziaływania na środowisko w oparciu o zapisy ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. W opracowaniu tym zwrócono szczególną uwagę i przeanalizowano oddziaływanie projektowanego zainwestowania na powietrze atmosferyczne, wody powierzchniowe i gruntowe, powierzchnię ziemi, gleby, szatę roślinną, klimat, warunki zamieszkania i zdrowia ludzi, obszary prawnie chronione, w tym Natura 2000.

Przyjęcie proponowanego rozwiązania planistycznego nie wywoła niepożądanych zmian w środowisku.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem oraz prowadzenie jawnej i przejrzystej procedury formalno-prawnej, realizowane było zgodnie z przepisami prawnymi:

- projekt planu uzyskał pozytywną opinię gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej w Olecku oraz pozostałe wymagane opinie i uzgodnienia z uwzględnieniem ustaleń art. 17 pkt 6 oraz art. 25 ust. 2 ustawy,

- zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy oraz zgodnie z art. 39 i 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko w dniach od 28.01.2019 r. do 18.02.2019 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Olecku projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, z możliwością wnoszenia uwag do dnia 4.03.2019 r.;

- w dniu 11.02.2019 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu i w prognozie oddziaływania na środowisko rozwiązaniami,

- do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu, udostępnionego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wniesiono uwag.

### Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Olecko została przeprowadzona w ramach opracowania „Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko” przyjętego uchwałą nr ORN.0007.25.2018 z dnia 27.04.2018 r. W opracowaniu tym odniesiono się (przeanalizowano i oceniono) do szeregu zagadnień dotyczących m.in. wpływu przepisów prawa na aktualność dokumentu, ustaleń wynikających z postępów w opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ich zgodności ze studium, decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy, wniosków w sprawie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, a także zakresu uwzględnienia i aktualności problematyki wymaganej w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy. Niniejszy plan jest zgodny z wynikami ww. analiz.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Szacowane wydatki (koszty) wynikające z uchwalenia i realizacji planu miejscowego to koszty budowy infrastruktury, t.j. budowa drogi wewnętrznej - rowerowej w kwocie 301.000,00 zł.

Szacunkowe dochody wynikające z zapisów planu to wzrost podatku od nieruchomości to 894.000,00 zł.

Szacowane koszty realizacji inwestycji nie przewyższają prognozowanych dochodów, zatem plan nie wpływa negatywnie na budżet gminy i finanse publiczne.