

Uchwała Nr XXI-172/2016
Rady Miejskiej w Olsztynku
z dnia 31 marca 2016 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek dla terenu zakładu Tymbark

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830 i 1890) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515, 1045 i 1890) oraz Uchwały Nr XIV-97/2015 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 29 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olsztynek,

Rada Miejska w Olsztynku uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje teren położony pomiędzy ulicami Zieloną i Pionierów o powierzchni ok. 8,7 ha, w granicach zgodnych z Uchwałą Rady Miejskiej w Olsztynku Nr XIV-97/2015 z dnia 29 września 2015 roku oraz z oznaczeniami na rysunku planu.

3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2.1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy przemysłowo-składowej, oznaczone na rysunku planu symbolem P;
- 2) tereny dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD;
- 3) tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, § 5 uchwały;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego § 6 uchwały;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, § 7 uchwały;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, § 8 uchwały;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, § 9 uchwały;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, § 10 uchwały;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, § 11 uchwały;
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, § 12 uchwały;
- 12) przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, § 13 uchwały;

- 13) określenie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, § 14 uchwały;
- 14) określenie Inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, § 15 uchwały.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne.

3. Przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne odnosi się do wszystkich elementów zagospodarowania niezbędnych do pełnienia ustalonej funkcji.

§ 3.1. Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunku planu jako obowiązujący i ściśle określony:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) przeznaczenie terenu wyrażone symbolem;
- 4) linie elektroenergetyczne do demontażu;
- 5) granica terenu objętego planem.

2. Nazwy ulic podano informacyjnie.

§ 4. Ilekcć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Olsztynku, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) powierzchni terenu biologicznie czynnego - należy przyjąć definicję zawartą w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą teren, na którym można sytuować budynki, bez konieczności zabudowy całego terenu; nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć następująco: żaden element budynku nie może przekroczyć tej linii; linia ta nie dotyczy sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
- 4) wysokości budynku wyrażonej w metrach - należy przyjąć definicję zawartą w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem.

ROZDZIAŁ II

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenie objętym planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające ochrony bądź rewitalizacji,
- 2) ogrodzenia działek wzdłuż dróg należy wykonać jako ażurowe wysokości max. 1,80 m,
- 3) od strony dróg obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz ogrodzeń pełnych na całej długości,
- 4) kolorystyka budynków powinna być stonowana, zharmonizowana i dostosowana do otaczającego krajobrazu,
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały ponadto określone poprzez ustalenie linii zabudowy, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 6. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren opracowania nie jest objęty prawnymi terytorialnymi formami ochrony przyrody,
- 2) tereny objęte planem nie są zaliczane do żadnego rodzaju terenów, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska i nie są chronione przed hałasem,
- 3) wzdłuż linii rozgraniczającej tereny ulic Zielonej i Pionierów należy wprowadzić pasy zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 20 m,
- 4) gromadzenie odpadów stałych w granicach działki własnej; zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie; nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów na terenie działki własnej,
- 5) ustala się zakaz stosowania w indywidualnych systemach grzewczych nowej zabudowy wysokoemisyjnych systemów grzewczych wpływających znacząco negatywnie na jakość powietrza, stosownie do przepisów odrębnych.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie objętym planem nie występują obiekty objęte ochroną lub wymagające ochrony.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na terenie objętym planem przestrzeń publiczną stanowi teren w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD.2,
- 2) na terenie wymienionym w pkt 1 ustala się:
 - a) dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych i pieszych, obiektów małej architektury, elementów systemu informacji publicznej, obiektów i urządzeń obsługi uczestników ruchu, wiat przystankowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) w miarę możliwości terenowych należy wprowadzać zieleni w liniach rozgraniczających dróg publicznych,
 - c) obiekty małej architektury, oraz zieleni nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi;
 - d) urządzenia techniczne nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej.

§ 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) w obrębie terenu objętego planem nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin oraz tereny zagrożone osuwiskami,
- 2) teren opracowania leży powyżej terenów zalewowych i nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie przewiduje się procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami,
- 2) parametrów działek budowlanych nie ustala się.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie infrastruktury technicznej ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do własnej oczyszczalni na zasadach określonych w przepisach odrębnych, awaryjnie do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - b) wody deszczowe i roztopowe z terenów przemysłowych oraz dróg i parkingów o szczelnej nawierzchni, po uprzednim ich oczyszczeniu w stopniu przewidzianym w przepisach odrębnych, należy odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej lub do studni chłonnych;
 - c) istniejące linie elektroenergetyczne SN 15kV napowietrzne przewidziane są do demontażu; projektuje się linię SN 15kV kablową,
 - d) zaopatrzenie w wodę z własnego ujęcia na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz z sieci wodociągowej; sieć wodociągową należy wyposażyć w hydranty p-poż;

- e) na terenie objętym planem mogą znajdować się urządzenia melioracji szczegółowej; ustala się nakaz zachowania istniejącego drenażu melioracyjnego i jego drożności; dopuszcza się częściową przebudowę istniejącego drenażu melioracyjnego w przypadku kolizji z miejscem lokalizacji budynku lub w przypadku uszkodzenia drenów w trakcie realizacji. Przebudowa ta lub odbudowa nie może powodować zmiany stosunków wodnych,
 - f) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł; przyłączanie odbiorców do sieci elektroenergetycznej odbywać się będzie zgodnie z zasadami Prawa Energetycznego; rozprzewadzenie energii elektrycznej liniami kablowymi; dopuszcza się stosowanie indywidualnych odnawialnych źródeł energii – paneli fotowoltaicznych, pomp ciepła, kolektorów słonecznych;
 - g) linie telekomunikacyjne należy realizować jako podziemne;
 - h) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 6 pkt 5,
 - i) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej; dla istniejących i projektowanych sieci gazowych ustala się strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi; w strefach kontrolowanych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu na podstawie przepisów odrębnych,
 - j) sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w sposób jak najmniej ograniczający możliwości zainwestowania terenu zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem;
 - k) realizacja sieci infrastruktury technicznej wyłącznie jako podziemnych,
 - l) inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, można lokalizować na całym terenie objętym planem, jeżeli taka inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi;
 - m) w przypadku kolizji istniejących sieci z planowanym zainwestowaniem, należy je przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) w rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:
- a) powiązanie z układem zewnętrznym, poprzez istniejące ulice publiczne;
 - b) obsługa komunikacyjna terenu istniejącym zjazdem z ulicy Zielonej oraz z istniejącej części zakładu graniczącej z terenem objętym planem od strony wschodniej; Dopuszcza się zjazd z ulicy Pionierów wyłącznie do celów p.poż,
 - c) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki budowlanej; dla funkcji produkcyjnych i składów należy przewidzieć 35 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych; miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy programować i realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania: - do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem teren należy użytkować wyłącznie w sposób dotychczasowy.

Rozdział III

Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 13. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem P.1:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa przemysłowo – składowa; przeznaczenie podstawowe odnosi się do wszystkich elementów niezbędnych do pełnienia ustalonej funkcji,
- 2) nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej,
- 3) ustala się następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczającą teren, na którym można lokalizować budynki o wysokości do 12,00 m w odległości 10 m od linii rozgraniczającej ulice publiczne i ulicę wewnętrzną,
 - b) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczającą teren, na którym można lokalizować budynki o wysokości do 30,00 m, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

- 4) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego - minimum 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
 - 6) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0;
 - 7) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) wysokość budynków maksymalnie 12,00 m i 30,00 m z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w pkt 3;
 - 9) forma dachu dowolna.
2. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem KDW.1:
- 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej,
 - 3) szerokość w liniach rozgraniczających min.10,00 m, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
3. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem KDD.2:
- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej,
 - 3) wyznaczony teren elementarny stanowi pas na poszerzenie istniejącej ulicy.

ROZDZIAŁ IV Przepisy końcowe

§ 14. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została ustalona w wysokości 30%.

§ 15. W granicach opracowania planu inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej należącymi do zadań własnych gminy jest realizacja i utrzymanie dróg gminnych.

§ 16. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Olsztynka.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Andrzej Wojda