

Uchwała NrXXIX-261/2016
Rady Miejskiej w Olsztynku
z dnia 29 grudnia 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów
usługowo – przemysłowych wokół obwodnicy Olsztynka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 i 1579) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961,1250 i 1579) oraz uchwały Nr VI-41/2015 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 19 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowo - przemysłowych wokół obwodnicy Olsztynka –**Rada Miejska**,stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olsztynek – uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ I
USTALENIA WSTĘPNE

§1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów usługowo – przemysłowych wokół obwodnicy Olsztynka, zwany w dalszej części uchwały planem. Granice terenu objętego planem zostały przedstawione na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów usługowo – przemysłowych wokół obwodnicy Olsztynka składa się z:
 - 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1 :1000 stanowiącego załącznik nr 1;
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącego załącznik nr 2;
 - 4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy stanowiącego załącznik nr 3.
3. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

- 8) 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 obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 9) sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 11) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 12) zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, a także gabaryty, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń;
- 13) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

§2.

Ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu jako obowiązujące:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) cyfrowo – literowe oznaczenia terenów o określonym przeznaczeniu.

§3.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu;
- 2) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku z zastrzeżeniem §5.

ROZDZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

§4.

Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **UP** - teren zabudowy usługowo - przemysłowej;
- 2) **KDS** - teren drogi publicznej klasy ekspresowej - S;

- 3) **KDL** - teren drogi publicznej klasy lokalnej - L;
- 4) **KDW** - teren drogi wewnętrznej;
- 5) **R** - teren rolniczy.

§5.

Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się obowiązek lokalizowania zabudowy na działce budowlanej w granicach terenu, zgodnie z ustaleniami rysunku dotyczącymi linii zabudowy;
- a) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego oraz przepisów szczegółowych niniejszej uchwały oraz linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 2) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki: elewacji, pokryć dachowych, zabudowy i ogrodzeń;
- 3) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych na czas budowy;
- 4) ustala się zasady dotyczące lokalizacji nośników reklamowych:
 - a) dopuszcza się na terenach oznaczonych w planie symbolem UP lokalizowanie reklam w formie wolnostojącej o powierzchni pojedynczej reklamy nie większej niż 12 m² i wysokości nie większej niż 6 m;
 - b) dopuszcza się lokalizację na budynkach reklamo powierzchni pojedynczej reklamy nie większej niż 10 m²;
 - c) zakazuje się lokalizacji reklam na ogrodzeniach z wyjątkiem lokalizacji szyldu zawierającego logo firmy oraz informacji adresowych;
- 5) ustala się zasady dotyczące budowy ogrodzeń od strony dróg:
 - a) wysokość ogrodzeń nie wyżej niż 2,0 m, do wykonania ogrodzeń należy stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, dopuszcza się stosowanie ogrodzeń stalowych wykonanych na podmurówce betonowej;
 - b) zakaz wykonania ogrodzeń pełnych.

§6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - w granicach planu nie znajdują się obszary i obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej.

§7.

Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się w zakresie ochrony środowiska następujące zasady:
 - a) ustala się zasady wynikające z częściowego położenia planu w granicach głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) Zbiornik międzymorenowy Olsztynek Nr 212:
 - zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów utwardzonych do wód powierzchniowych i gruntu;

- zakaz wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
- b) na obszarze planu nie występują obiekty podlegające ochronie akustycznej;
- 2) działalność obiektów produkcyjnych i usługowych na terenach zabudowy usługowo – przemysłowej należy prowadzić przy zastosowaniu rozwiązań ograniczających, technicznych lub technologicznych ograniczających negatywne oddziaływania tych obiektów na otoczenie, a w szczególności na sąsiednie tereny zabudowy mieszkaniowej. Oddziaływanie emitowane do otoczenia w wyniku funkcjonowania ww. obiektów nie mogą powodować naruszenia standardów jakości środowiska;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy lub prowadzenia robót budowlanych w istniejących budynkach przy uwzględnieniu odpowiadającej gabarytami i formą zabudowie sąsiedniej, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§8.

Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się w zakresie systemów komunikacji następujące zasady:
 - a) obsługę komunikacyjną terenów realizować z dróg publicznych wyznaczonych w granicach planu oraz dróg graniczących z planem od strony północnej i wschodniej;
 - b) adaptuje się istniejące zjazdy z dróg publicznych;
 - c) zakazuje się obsługi komunikacyjnej terenów z drogi ekspresowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDS;
- 2) ustala się wskaźniki i zasady wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
 - a) dla budynków usługowych minimum 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług;
 - b) dla budynków produkcyjnych i przemysłowych minimum 20 miejsca na 50 zatrudnionych;
 - c) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się zasady ogólne lokalizacji infrastruktury technicznej:
 - a) sieci infrastruktury technicznej i urządzenia z nimi związane należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych w planie symbolami KDW i KDL;
 - b) dopuszcza się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych pomiędzy linią rozgraniczającą terenów oznaczonych w planie symbolem UP, a wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, w miejscach w których zgodnie z definicją nieprzekraczalnej linii zabudowy zakazane jest lokalizowanie jakichkolwiek elementów budynków;

- c) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie dotyczy przestrzeni pomiędzy linią rozgraniczającą terenów oznaczonych w planie symbolem UP, a nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną od strony drogi krajowej;
 - d) ograniczenie wynikające z przepisu lit. a nie dotyczy lokalizacji przyłączy do sieci infrastruktury technicznych;
 - e) w granicach planu dopuszcza się remont, modernizację, przebudowę lub likwidację sieci infrastruktury technicznej;
 - f) dopuszcza się skablowanie istniejących sieci elektroenergetycznych;
 - g) przebudowę sieci istniejących należy realizować zgodnie z zasadami określonymi w lit. a, b i c;
- 4) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 5) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych;
 - 6) ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków;
 - 7) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych;
 - 8) ustala się zasady z zakresu zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
 - a) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej;
 - b) elementy infrastruktury służące do odprowadzania ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych należy wyposażać w niezbędne urządzenia podczyszczające;
 - c) dopuszcza się zagospodarowanie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki;
 - 9) ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się strefę ochronną napowietrznych sieci elektroenergetycznej średniego napięcia w odległości 5 m od skrajnych przewodów,
 - b) w granicach strefy zezwala się na lokalizowanie obiektów budowlanych oraz nasadzeń zieleni wysokiej zgodnie z odpowiednimi normami i przepisami odrębnymi;
 - c) dopuszcza się skablowanie istniejących sieci elektroenergetycznych;
 - d) ustala się zaopatrzenie zabudowy z istniejącej i projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia zgodnie z zasadami:
 - w granicach opracowania planu nowo projektowane sieci należy wykonać jako podziemne;
 - 10) ustala się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł ciepła zasilanych gazem, energią elektryczną, olejem niskosiarkowym lub innych paliw nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych poziomów substancji w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 11) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW z wyłączeniem wolnostojących elektrowni wiatrowych i wolnostojących paneli ogniw fotowoltaicznych;
 - 12) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;

13) ustala się zasady z zakresu gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§9.

Zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ustala się, że w granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych.

§10.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§11.

Zasady dotyczące 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 obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) w granicach planu nie występują:
 - a) obszary osuwania się mas ziemnych;
 - b) tereny górnicze;
 - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

§12.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- 1) ustala się szczególne warunki zagospodarowania:
 - a) w całym obszarze planu, w którym wprowadza się ograniczenia wysokości zabudowy i obiektów naturalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lokalizacji obiektów w otoczeniu lotniska;
 - b) w strefie ochronnej napowietrznych sieci elektroenergetycznych, o których mowa w zasadach modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w której nakazuje się zachowanie odpowiednich odległości od sieci i urządzeń do obiektów budowlanych i zieleni wysokiej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§13.

Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu realizacji zapisów planu zezwala się na wykorzystywanie terenów zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem.

§14.

Określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem UPna poziomie 30%,
- 2) dla pozostałych terenów wyznaczonych w planie na poziomie 0,1%.

ROZDZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§15.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem **1UP, 2UP, 3UP, 4UP, 5UP, 6UP, 7UP, 8UP, 9UP, 10UP**:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa usługowo - przemysłowa;
 - b) uzupełniające: budynki gospodarcze i garażowe;
- 2) ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki usługowe i przemysłowe realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych tworząc grupę obiektów;
 - b) zakazuje się lokalizacji obiektów produkcji rolnej służących do chowu lub hodowli zwierząt.
 - c) budynki gospodarcze i garażowe, w formie wolnostojącej lub dobudowane do innych tworząc grupę obiektów;
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów odrębnych w odniesieniu do działki budowlanej – minimum 20%;
 - b) maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 2,40;
 - c) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 0,01;
- 4) ustala się następujące parametry techniczne budynków usługowych:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 16 m;
 - b) dachy budynków płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 5) ustala się parametry techniczne budynków gospodarczych i garażowych:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 8,5 m;
 - b) dachy budynków płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;

§16.

Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW:**

- 1) ustala się przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: drogi wewnętrzne;
- 2) ustala się zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 15,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

§17.

Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem **1KDL:**

- 1) ustala się przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej - L;
- 2) ustala się zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§18.

Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem **1KDS:**

- 1) ustala się przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: droga publiczna klasy ekspresowej - S;
- 2) ustala się zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu.
 - b) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§19.

Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem **1R, 5R:**

- 1) ustala się przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: tereny rolnicze;
 - b) uzupełniające: sieci i obiekty infrastruktury technicznej nie wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze;
- 2) ustala się zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zachowuje się obecny sposób użytkowania terenu;
 - b) ustala się zakaz zabudowy – z wyłączeniem ust. 1 pkt b.

§20.

Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem **2R, 3R, 4R:**

- 1) ustala się przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: tereny rolnicze;

2) ustala się zasady zagospodarowania terenu:

- a) zachowuje się obecny sposób użytkowania terenu;
- b) ustala się zakaz zabudowy.

ROZDZIAŁ IV POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§21.

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olsztynka.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Andrzej Wojda