

UCHWAŁA Nr XXI/191/08
Rady Miejskiej w Olecku
z dnia 26 sierpnia 2008 r.

w sprawie zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczonych części miasta Olecka obejmujących tereny położone w sąsiedztwie torów kolejowych pomiędzy drogami wyjazdowymi do Świętajna i Giżycka, tereny przyległe do drogi wyjazdowej w kierunku Elku, teren przy ulicy Wojska Polskiego, teren między ulicami Kasprowicza, Rzeźnicką, Kościuszki i targowicą, teren przy skrzyżowaniu ulic Al. Zwycięstwa i Kościuszki, tereny przyległe do ulic Wiejskiej i Leśnej, teren położony w sąsiedztwie osiedla mieszkaniowego Lesk oraz tereny w sąsiedztwie jeziora Oleckie Wielkie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, zmiany z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, zmiany z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954; Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007. Nr 127 poz. 880) Rada Miejska w Olecku uchwała, co następuje:

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział I
Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwała się zmianę części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych przy drodze wyjazdowej z miasta w kierunku Giżycka w granicach określonych załącznikiem graficznym nr 1 do Uchwały Nr XIII/117/07 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 26 października 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących tereny położone w sąsiedztwie torów kolejowych pomiędzy drogami wyjazdowymi do Świętajna i Giżycka, tereny przyległe do drogi wyjazdowej w kierunku Elku, teren przy Wojska Polskiego, teren pomiędzy ulicami Kasprowicza, Rzeźnicką, Kościuszki i targowicą, teren przy skrzyżowaniu ulic Al. Zwycięstwa i Kościuszki, tereny przyległe do ulic Wiejskiej i Leśnej, teren położony w sąsiedztwie osiedla mieszkaniowego Lesk, oraz tereny w sąsiedztwie jeziora Oleckie Wielkie, zwaną dalej planem miejscowym.

§ 2. 1. Plan obejmuje zmiany ustaleń dla terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami 1ZN, 2ZN, 1KX, 1KDL, 1Kp, 1ZP, 1EC.

2. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu miejscowego jest:

- 1) zmiana przeznaczenia terenu obiektów i urządzeń energetyki cieplnej pod zabudowę jednorodzinna na wyznaczonych planem działkach z terenami zieleni urządzonej, dopuszczeniem usług;
- 2) ustalenia zasad zagospodarowania terenu obowiązują na obszarze wyznaczonym granicą opracowania niniejszego planu.

3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) z rysunku w skali 1: 1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) z 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 komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

4. Ustalenia planu są zgodne z polityką przestrzenną miasta Olecka przedstawioną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko uchwalonego uchwałą Nr V/28/99 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 29 stycznia 1999r.

5. Tereny klas III-IV objętych planem otrzymały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne wydaną przez Ministra Rolnictwa Leśnictwa i Gospodarki Żywnościowej pismem GZU pg 0602/Z-79197/89 z dnia 22 sierpnia 1989 r.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu jest:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN;

- 2) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem ZP,
 - 3) teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług oznaczony symbolem ZP/U,
 - 4) teren parkingu oznaczony symbolem Kp;
 - 5) teren drogi lokalnej oznaczony symbolem KDL;
 - 6) teren dróg dojazdowych oznaczony symbolami KDd.
 - 7) ciąg pieszo-rowerowy oznaczony graficznie na rysunku planu.
2. Zastosowane na rysunku planu oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granice terenu objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) podział na działki budowlane nie jest obligatoryjny może ulec niewielkim zmianom przy podziałach geodezyjnych zgodnie z ideą planu;
 - 5) wrysowane na rysunku planu pasy ochronne od linii energetycznych SN są terenami ograniczonego użytkowania bez prawa ich zabudowy.
3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
- 1) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) symbolu przeznaczenia - należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego określony odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
 - 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wprowadzić płaszczyzny elewacji nowo realizowanych budynków;
 - 4) urządzeniu pomocniczym – należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, miejsca parkingowe, a także oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie a także ogólnodostępne stacje telefoniczne;
 - 5) uciążliwości – należy przez to rozumieć działanie uznawane za uciążliwe lub ponad normalne wg obowiązujących norm i przepisów odrębnych;
 - 6) szkodliwym oddziaływaniu na środowisko – należy przez to rozumieć wszelkie przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływanie na środowisko w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania oraz zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
 - 7) o walorach krajobrazowych – rozumie się wartości ekologiczne, estetyczne lub kulturowe obszaru, oraz związaną z nią rzeźbę terenu, twory i składniki przyrody, ukształtowane przez siły przyrody, lub działalność człowieka.

DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

Rozdział II Ustalenia ogólne dotyczące zasad użytkowania, zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu

§ 4. Zabudowa i zagospodarowanie terenu pod względem funkcjonalnym i przestrzennym powinna uwzględniać:

- 1) obowiązujące przepisy prawa odnośnie zachowania ładu przestrzennego, architektonicznego i ochrony wartości przyrodniczych;
- 2) wszelkie działania projektowe i realizacyjne zabezpieczające racjonalność i ład przestrzenny należy prowadzić zgodnie z ustaleniami planu, obowiązującymi normami i przepisami oraz zasadami sztuki budowlanej;
- 3) obiekty kubaturowe winne być wkomponowane w teren ze szczególnym uwzględnieniem konfiguracji terenu w stosunku do poziomu nawierzchni planowanych dróg.

Rozdział III
Ustalenia ogólne dla terenów i obiektów
podlegających ochronie ze względu na wymagania
środowiska kulturowego

§ 5. Terenu planu nie obejmuje strefa konserwatorska i nie występują na nim obiekty zabytkowe.

- 1) nakłada się obowiązek harmonijnego kształtowania krajobrazu przy realizacji nowych inwestycji ze względu na specyficzną rzeźbę terenu;
- 2) w przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych;
- 3) w stosunku do gruntów, na których zostaną zlokalizowane stanowiska archeologiczne wojewódzki konserwator zabytków może określić zakres i sposób eksploatacji takich gruntów.

Rozdział IV
Ustalenia ogólne dla terenów i obiektów
podlegających ochronie ze względu na wymagania przyrodnicze

§ 6. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) zakaz zanieczyszczania istniejącego cieków wodnych z adaptacją i zagospodarowaniem w granicach obszarów funkcjonalnych;
- 2) planowana zieleń urządzona w granicach planu poza działkami budowlanymi winna stanowić obszary izolacyjne i środowiskotwórcze;
- 3) wskazane jest dążenie do zachowania naturalnych cech krajobrazu.

Rozdział V
Ustalenia ogólne dla terenów i obiektów
podlegających ochronie ze względu na wymagania ochrony środowiska,
zdrowia i bezpieczeństwa ludzi

§ 7. 1. Na terenie objętym planem obowiązuje utrzymanie standardów środowiska przyrodniczego w szczególności czystości wód, powietrza atmosferycznego i gleb

2. Dopuszcza się możliwość tymczasowego użytkowania terenu w kierunku rolnym do chwili realizacji ustaleń niniejszego planu.

DZIAŁ III
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział VI
Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 8. 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2 MN, 3 MN, 4MN.

2. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowym przeznaczeniem terenu jest realizacja i utrzymanie funkcji mieszkaniowej;
- 2) dopuszcza się uzupełnienie funkcji podstawowej terenu dla realizacji garażu wolnostojącego, małej architektury lub budynku gospodarczego.

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) na każdej wyznaczonej działce planuje się realizację jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 2) obiekt towarzyszący garaż do dwóch miejsc garażowych w zabudowie wolnostojącej lub w połączeniu z budynkiem mieszkalnym;
- 3) zabudowa każdej działki winna być dostosowana do konfiguracji terenu w sposób pozwalający na dogodne połączenie komunikacyjne z planowaną przyległą drogą;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8, 00 m od krawędzi jezdni;

- 5) obszar biologicznie czynny w granicach działki minimum 60% jej powierzchni;
- 6) zjazd na działkę z planowanej drogi na warunkach technicznych dysponenta;
- 7) przyłącza wodno-kanalizacyjne i energetyczne na warunkach technicznych dysponentów tych sieci na etapie projektu budowlanego;

4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych dwie kondygnacje naziemne w tym poddasza użytkowe;
- 2) dachy wysokie o nachyleniu połaci dachowych od 35 do 50 stopni, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym;
- 3) układ podstawowej kalenicy dachu równoległy do przyległej drogi na działkach w konturach oznaczonych symbolami 1MN, 4MN;
- 4) poziom posadowienia parteru budynków ustala się do 0,50 m liczony od poziomu terenu strony frontowej;
- 5) formę rozbudowanych dachów ustala się na działkach w konturach oznaczonych symbolami 2MN i 3MN;
- 6) wystrój elewacji dowolny z zastosowaniem materiałów elewacyjnych pochodzenia naturalnego takich jak cegła elewacyjna, kamień, drewno, tynki strukturalne itp.;
- 7) obiekty uzupełniające podstawowe przeznaczenie terenu winne posiadać wspólny wystrój architektoniczny.

§ 9. 1. Teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem funkcji usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP/U.

2. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowym przeznaczeniem terenu jest jego rewitalizacja w kierunku urządzonej zieleni izolacyjnej;
- 2) Dopuszcza się możliwość realizacji obiektów do prowadzenia usług związanych z obsługą podróży handlu lub innych nieuciążliwych w miejscach bezkolizyjnych z istniejącymi uwarunkowaniami terenu tj. przebieg istniejących głównych magistrali sieciowych w tym ciek wodny w harmonii ze specyficzną konfiguracją terenu;
- 3) zakaz realizacji obiektów przemysłowo-składowych.

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) nie przewiduje się przebudowy istniejących sieci w granicach terenu 1ZP/U;
- 2) ewentualny zjazd z drogi wojewódzkiej pod warunkiem uzyskania zgody Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie na etapie realizacyjnym dopuszczalnego przeznaczenia terenu;
- 3) na terenie winna dominować zieleń urządzona zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 4) zagospodarowanie cieku wodnego w sposób wyeksponowania waloru przyrodniczego;
- 5) ukształtowanie terenu w sposób pozwalający na realizację obiektów przeznaczenia dopuszczalnego;
- 6) nasyp kolejowy do wykorzystania na szlak pieszo-rowerowy z możliwością wyznaczenia miejsca zatrzymań.

4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) obiekty kubaturowe przeznaczenia dopuszczalnego terenu winne być wkomponowane w teren w oparciu o przepisy budowlane;
- 2) wielkość zabudowy nie powinna stanowić dominanty w krajobrazie;
- 3) zieleń urządzona winna nadać charakter środowiskotwórczy.

§ 10. 1. Tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP i 4ZP.

2. Ustala się warunki zagospodarowania terenu:

- 1) obszary gruntów organicznych występujących w granicach obszaru 1ZP od strony kolei wzdłuż cieku wodnego pozostają w dotychczasowym użytkowaniu; pozostałe bez prawa zabudowy. Tereny ograniczonego użytkowania pod liniami energetycznymi przeznacza się pod niską zieleń ogrodową;

- 2) teren oznaczony symbolem 4 ZP o znacznym nachyleniu przewiduje się pod zielenią wysoką w postaci drzew iglastych, owocowych lub innych liściastych;
- 3) niska zielenią towarzysząca przy planowanym parkingu w sąsiedztwie ogrodów działkowych.

§ 11. Teren planowanego parkingu oznaczony symbolem 1Kp.

- 1) przeznaczony do parkowania samochodów użytkowników działek ogrodniczych bliskiego sąsiedztwa.

§ 12. Tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL, 1KDd, 2KDd:

- 1) planowana droga lokalna oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDL w liniach rozgraniczających o szerokości 15,0 m z wykorzystaniem istniejącego połączenia komunikacyjnego z drogi wojewódzkiej nr 655 dotychczas użytkowanego, jako dojazd do terenu ogrodów działkowych stanowić będzie ciąg komunikacji lokalnej do ulicy Produkcyjnej i dalej z szosą do Świętajna. Modernizacja zjazdu na etapie projektu budowlanego na warunkach technicznych Zarządu Dróg Wojewódzkich;
- 2) planowane drogi dojazdowe do terenów przeznaczonych do zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDd i 2KDd w liniach rozgraniczających 10, 0 – 12, 0 m;
- 3) ciąg komunikacji pieszo-rowerowej o szer. 2, 5 – 4.0 m wrysowany graficznie na rysunku planu.

Rozdział VII

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 13. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) planowana sieć wodociągowa w liniach rozgraniczających planowanych dróg w połączeniu z istniejącym wodociągiem zlokalizowanym w granicach terenu 1ZP/U na warunkach technicznych dysponenta sieci na etapie projektu budowlanego;
- 2) planowana sieć kanalizacyjna w liniach rozgraniczających planowanych dróg z lokalizacją przepompowni ścieków w granicach terenu 2ZP i połączeniu z istniejącą kanalizacją miejską zlokalizowaną w granicach terenu oznaczonego symbolem 1ZP/U na warunkach dysponenta sieci na etapie projektu budowlanego;
- 3) wody opadowe z terenu działek budowlanych do gruntu a z powierzchni planowanych dróg i parkingu kanalizacja deszczową do separatora i dalej do istniejącego cieku wodnego w granicach planu;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci na warunkach Zakładu Energetycznego S.A. Białystok, Rejon Energetyczny w Etku. Lokalizację ewentualnych stacji trafo dopuszcza się na terenach zieleni urządzonej oznaczonej symbolami 2ZP, 3ZP bez potrzeby określania działki na etapie projektu budowlanego zasilania energetycznego terenu. Plan nie zakłada demontażu istniejących linii energetycznych SN, których przebieg został uwzględniony przy zagospodarowaniu z określeniem obszarów ograniczonego użytkowania bez prawa ich zabudowy. Planowane zasilanie energetyczne terenów przeznaczonych do zabudowy liniami kablowymi wzdłuż wyznaczonych ciągów komunikacji drogowej;
- 5) ewentualne warunki w zakresie telefonizacji terenów objętych planem ustalać będzie właściwy obszarowi Zakład Telekomunikacji TP S.A.;
- 6) dopuszcza się prowadzenie innych elementów uzbrojenia terenu w oparciu o obowiązujące przepisy bez konieczności wprowadzania zmian do planu.

Rozdział VIII

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN ustala się planowany podział na działki budowlane przedstawione na rysunku planu liniami przerywanymi:

- 1) średnia powierzchnia działki w zabudowie mieszkaniowej wolnostojącej wynosi 1600 m²;
- 2) dopuszcza się możliwość w niewielkim stopniu korygowania wewnętrznych linii podziałowych zgodnie z ideą planu;
- 3) scalenie i wtórny podział dotyczy terenów wcześniej wyznaczonych z przystosowaniem ich do ustaleń niniejszego planu.

§ 15. Plan nie określa następujących elementów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, takich jak terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ponieważ nie występują one w granicach planu;

- 2) na terenie objętym planem nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej;
- 3) do czasu planowanego zagospodarowania terenu, obszar objęty planem może pozostać w dotychczasowym użytkowaniu.

Rozdział IX Ustalenia końcowe

§ 16. W części terenów objętych niniejszym planem traci moc Uchwała Nr XLVIII/379/06 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 31 sierpnia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów części miasta Olecka obejmujących tereny położone w sąsiedztwie torów kolejowych pomiędzy drogami wyjazdowymi do Świątajna i Giżycka, tereny przyległe do drogi wyjazdowej w kierunku Ełku, teren przy ul. Wojska Polskiego, teren pomiędzy ulicami Kasprowicza, Rzeźnicką, Kościuszki i targowicą, teren przy skrzyżowaniu ulic Al. Zwycięstwa i Kościuszki, tereny przyległe do ulic Wiejskiej i Leśnej, teren położony w sąsiedztwie osiedla mieszkaniowego Lesk oraz tereny w sąsiedztwie jeziora Oleckie Wielkie. (Dz. Urz., Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2006 r Nr 169, poz. 2419).

§ 17. Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostaje ustalona dla obszarów oznaczonym symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 1Kp, 1ZP/U, 2ZP, 3 ZP, 4ZP, 1KDL, 1KDd, 2KDd w wysokości 0 %.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olecka.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30-tu dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Karol Sobczak