

UCHWAŁA Nr
Rady Miejskiej w Olecku
z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„ŚRÓDMIEŚCIE I” w Olecku

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, oraz art. 40 ust 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym tekst jednolity Dz. U. z 2001 r, Nr 142, poz. 1591, zmiany Dz. U, 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 i Nr 116, poz. 1203 , Nr 167, poz 1759 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, po 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 Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i 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 r. Nr 127 poz 880) Rada Miejska uchwała co następuje:

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział I Zakres
obowiązania planu

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście I” w części określonej załącznikiem graficznym do uchwały intencyjnej Nr XX/193/08 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 27 czerwca 2008 r.

§ 2. 1. Plan obejmuje zmiany ustaleń dla terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami 20 MN, 21 MW, 05 D1/2.

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

- 1) zmiana podstawowego przeznaczenia terenów pod budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usług w zabudowie wolnostojącej;
- 2) ustalenie zasad zagospodarowania terenu obowiązujących na obszarze wyznaczonym granicą opracowania.

3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) z rysunku w skali 1: 500 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) z rozstrzygnięcia w sprawie zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania z zakresu komunikacji załącznik nr 2 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 W28/99 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 29 stycznia 1999 r. z późniejszymi zmianami.

5. Teren objęty planem nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne na podstawie przepisów odrębnych o ochronie gruntów.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN/U;
- 2) teren komunikacji wewnętrznej oznaczony symbolem 1K;
- 3) zasady zagospodarowania w/w terenów;
- 4) zasady ochrony środowiska przyrodniczego;
- 5) zasady ochrony środowiska kulturowego;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 7) zasady scalania i podziału nieruchomości.

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 określone;
- 3) linia podziału wewnętrznego terenu na dwie działki;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) istniejąca sieć kanalizacyjna do adaptacji;
- 6) istniejące budynki do likwidacji;
- 7) budynek do przebudowy;
- 8) ciąg pieszy.

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) urządzeniu pomocniczym lub towarzyszącym - 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;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzić płaszczyzny elewacji nowo-realizowanych budynków;
- 5) 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;
- 6) o drogach wewnętrznych - należy rozumieć drogi nie zaliczane do żadnej kategorii dróg publicznych w szczególności drogi w osiedlach mieszkaniowych, dojazdowe do obiektów usługowych;
- 7) szkodliwym oddziaływaniu na środowisko - należy przez to rozumieć wszelkie przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływania na środowisko w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, oraz zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

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

§ 4 . Zagospodarowanie terenu pod względem funkcjonalnym i przestrzennym powinno uwzględniać:

- 1) racjonalność planowanej zabudowy w stosunku do zabudowanych terenów bezpośredniego sąsiedztwa;
- 2) rewitalizacja terenu w kierunku realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i usług ogólnomiejskich z likwidacją zdegradowanych budynków gospodarczych w centrum miasta;
- 3) działania projektowe i realizacyjne należy prowadzić zgodnie z ustaleniami planu ze szczególnym uwzględnieniem walorów krajobrazowych terenu;
- 4) do czasu planowanego zagospodarowania terenu, obszar objęty planem może pozostać w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 5. Plan nie określa następujących elementów zagospodarowania przestrzennego: 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.

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

§ 6. Teren planu obejmuje strefa częściowej ochrony konserwatorskiej B:

- 1) nowa zabudowa winna być dostosowana do istniejących obiektów historycznych pod względem gabarytów, wysokości, formy architektonicznej, kształtu dachu (w tym kierunku kalenicy, spadku połaci dachowych) materiałów budowlanych (dachówka ceramiczna, cegła , kamień, tynki o tradycyjnej fakturze, drewno);
- 2) projekty budowlane planowanych budynków w tym montaż wszelkiego rodzaju urządzeń technicznych, tablic i reklam wymagać będą uzgodnień na etapie pozwolenia na budowę z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 3) wszelkie prace ziemne prowadzone na tym obszarze należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym, na podstawie odrębnego pozwolenia WKZ.

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

§ 7. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) na terenie objętym planem obowiązuje utrzymanie standardów środowiska przyrodniczego;
- 2) rewitalizacja terenu w kierunku zmian dotychczasowego użytkowania niniejszego terenu;
- 3) zachowanie walorów środowiskowych z racji planowanego zagospodarowania terenu;
- 4) ewentualna uciążliwość planowanych usług o szkodliwym oddziaływaniu na środowisko winna zamykać się w granicach działki.

DZIAŁ III
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

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

§ 8. 1. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN/U.

2. 1. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowym przeznaczeniem terenu jest zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca z usługami w połączeniu dowolnym obu funkcji;
- 2) uzupełnieniem funkcji usługowej terenu są miejsca parkingowe w granicach działek jako urządzenia towarzyszące do planowanych usług.

2. 2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu.

- 1) nie planuje się przebudowy istniejącego kolektora sanitarnego zlokalizowanego w granicach działek;
- 2) dostęp do sieci w celach konserwacyjnych lub awaryjnych;
- 3) obszar biologicznie czynny, czyli zieleń towarzysząca minimum 10 % powierzchni przedmiotowego terenu;
- 4) dopuszcza się możliwość realizacji muru oporowego między dwoma działkami w celu zminimalizowania różnic wysokościowych teren.

2. 3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków do trzech kondygnacji naziemnych w tym poddasza użytkowe;
- 2) zastosowanie materiałów tradycyjnych takich jak cegła licówka, kamień, drewno, dachówka;
- 3) wystrój zewnętrzny z elementami charakterystycznymi dla zabudowy historycznej miasta;
- 4) dachy wysokie rozbudowane wielospadowe, o nachyleniu połaci podstawowych 45 stopni pokryte dachówką w kolorze czerwonym;

5) wskaźnik intensywności zabudowy 0,6.

§ 9. 1. Teren komunikacji wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 1K.

2.1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) możliwość urządzenia miejsc parkingowych z zielenią towarzyszącą;
- 2) kontynuacja przejścia pieszego od ulicy Partyzantów do Placu Wolności;
- 3) urządzenie dojazdu do działki mieszkalno-usługowej.

2.2. Przeznacza się do częściowej rozbiórki budynek gospodarczy zlokalizowany wzdłuż parkanu od strony Domu Kultury w sposób umożliwiający bezpośredni dojazd do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/U.

Rozdział VI **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

§ 10. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) adaptuje się istniejącą sieć kanalizacyjną w granicach wyznaczonych działek;
- 2) połączenia komunikacyjne do wyznaczonych planem działek bezpośrednie z ulicy Partyzantów i planowanym dojazdem szerokości 4,0 m oznaczonym graficznie na rysunku planu w granicach terenu oznaczonego symbolem 1K w połączeniu z drogą dojazdową od strony Regionalnego Ośrodka Kultury;
- 3) wrysowany graficznie na rysunku planu odcinek ciągu pieszego na zasadzie kontynuacji połączenia komunikacji pieszej od ulicy Partyzantów i Placu Wolności;
- 4) przyłącza kanalizacyjne, wodne, energetyczne i gazowe w połączeniu z istniejącymi mediami od ulicy Partyzantów lub terenów sąsiednich na warunkach dysponentów tych sieci na etapie projektów budowlanych;
- 5) wody deszczowe spływ do kanalizacji deszczowej w kierunku ulicy Partyzantów;
- 6) ogrzewanie budynków ekologiczne z własnych źródeł ciepła.

Rozdział VII **Zasady scalania i podziału nieruchomości**

§ 11. Dla terenu objętego planem ustala się:

- 1) scalenie wyznaczonych geodezyjnie wcześniej działek i wtórny podział terenu zgodny z ustaleniami niniejszego planu;
- 2) linia podziału wewnętrznego na planowane działki w niewielkim zakresie może ulec zmianie.

Rozdział VIII **Ustalenia końcowe**

§ 12. W części terenów objętych niniejszym planem traci moc Uchwała Nr XXVII/208/2000 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 30 listopada 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Śródmieście I” ogłoszona w (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2001 r. Nr 3, poz. 41).

§ 13. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5% służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olecka.

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

Przewodniczący Rady Miasta
Karol Sobczak

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie w sprawie uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ŚRÓDMIEŚCIE I” w Olecku

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obecnej formie przewiduje na wskazanym terenie zabudowę mieszkalną jednorodziną szeregową z usługami handlu i rzemiosła nieuciążliwego. W związku z nikłym zainteresowaniem zakupem działek pod zabudowę mieszkalną szeregową, a także potrzebą racjonalnego uporządkowania zabudowy miasta najbardziej zasadne wydaje się aby zmiana planu dotyczyła wprowadzenia zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z usługami.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Olecko w/w teren wykazany został jako obszar, na którym dopuszcza się rozwój terenu mieszkaniowego w granicach określonych obszarów oznaczonych w Studium.