

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ W OLECKU

z dnia 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Olecku
w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Słonecznej i 11 Listopada**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz.U. 2017 poz. 1073), w związku z uchwałą Nr ORN.0007.50.2016 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 23 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Olecku w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Słonecznej i 11 Listopada, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko, zatwierdzonego uchwałą nr ORN.0007.94.2015 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 29 grudnia 2015 r., Rada Miejska w Olecku uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Olecku w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Słonecznej i 11 Listopada, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały planu;
- 2) części graficznej, którą jest rysunek planu w skali 1:500 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będący integralną częścią planu;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do 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, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Uchwala dotyczy obszaru określonego w uchwale Nr ORN.0007.50.2016 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 23 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Olecku w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Słonecznej i 11 Listopada.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 3. Ileż w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §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 §2;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu, wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1: 500, 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 cyfrowo-literowym;
- 7) przeznaczeniu podstawowemu – 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;
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia innego niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 9) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej lub zespole sąsiadujących działek budowlanych, do których inwestor posiada tytuł prawny, liczonej po zewnętrznym obrysie murów tych budynków, do powierzchni działki budowlanej lub zespołu ww. działek budowlanych;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku (oprócz wysuniętych poza tę ścianę gzymsów, okapów, wykuszy, otwartych tarasów

i balkonów oraz elementów wejść do budynku, takich jak schody, pochylnie, rampy, zadaszenia, pod warunkiem, że nie wykraczają one poza linie rozgraniczającą terenu), od linii rozgraniczającej drogi publicznej, ciągu pieszo-jezdnego, granicy działki lub innego obiektu zgodnie z rysunkiem planu;

- 11) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć obiekty, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, niewytwarzająca metodami przemysłowymi dóbr materialnych, mająca na celu zaspokojenie potrzeb ludności;
- 12) usługach publicznych – należy przez to rozumieć działalność związaną z realizacją celów publicznych w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 13) działalności nieuciążliwej – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w sposób (tj. przy zastosowaniu odpowiednich rozwiązań organizacyjnych, technicznych lub technologicznych) nie powodujący jakichkolwiek uciążliwości (oddziaływań) mogących pogarszać warunki użytkowania sąsiednich zabudowań przeznaczonych na pobyt ludzi (niezwiązanych z daną działalnością), w szczególności budynków mieszkalnych;
- 14) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15°;
- 15) wiacie – należy przez to rozumieć zadaszenie, budowlę w postaci przekrycia (dachu, konstrukcji powłokowej) podpartego słupami, nie wydzieloną z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych.

2. Definicje pozostałych pojęć niewymienionych powyżej a użytych w niniejszej uchwale znajdują się w przepisach odrębnych.

§ 4. 1. Dla obszaru objętego granicami określonymi w §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;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) 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;
- 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 określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) ustaleń dotyczących sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym 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.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów.

2. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi wynikającymi z przepisów odrębnych: cmentarz ewangelicki wpisany do rejestru zabytków (nr rej. A-1699 z dnia 23.07.1986 r.).

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 i 2 mają charakter informacyjny.

§ 6. Plan wyodrębnia tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego, wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu:

- 1) symbolem literowym, nadającym jedno z poniżej przedstawionych przeznaczeń podstawowych terenu:
 - a) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **UM**,

- b) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**,
- c) tereny zieleni urządzonej w ramach nieczynnego cmentarza ewangelickiego, oznaczone na rysunku planu symbolem **1ZP/ZCn**,
- d) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**,
- e) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;

2) symbolem cyfrowym, wyróżniającym dany teren spośród pozostałych terenów o tym samym przeznaczeniu.

§ 7. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** plan ustala obowiązek lokalizowania zabudowy na działce zgodnie z ustaleniami planu dotyczącymi nieprzekraczalnej linii zabudowy.

§ 8. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** plan ustala:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej;
- 2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi;
- 4) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
- 5) dla terenu oznaczonego symbolem **UM** obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, określone przepisami odrębnymi;
- 6) obowiązek ochrony powietrza atmosferycznego poprzez zastosowanie w obiektach budowlanych instalacji, których eksploatacja nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza;
- 7) obowiązek ograniczenia uciążliwości wywołanej prowadzoną działalnością produkcyjną i usługową do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny;
- 8) ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód, bez zaprojektowania i wykonania odpowiednich zabezpieczeń,
 - b) obowiązek stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska przy realizacji nowych inwestycji.

§ 9. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej** ustala się:

- 1) obowiązek ochrony obiektu wpisanego do rejestru zabytków – cmentarza ewangelickiego, położonego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1ZP/ZCn** poprzez:
 - a) utrzymanie obiektów cmentarnych i sakralnych, takich jak kaplice, nagrobki, krzyże, ogrodzenia, z możliwością ich przeniesienia na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) zachowanie zieleni cmentarnej;
- 2) dopuszcza się remont obiektów, o których mowa w pkt 1 lit. a wyłącznie w celu zachowania lub odtworzenia ich zabytkowej formy bądź detalu architektonicznego a także ich przeniesienia na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dla wszelkich działań dotyczących przekształceń terenu, o którym mowa w pkt. 1, i zmian w jego zagospodarowaniu obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Plan ustala następujące **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**, podejmowanego na podstawie przepisów odrębnych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **UM** i **U**:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 90°.

3. Zasady i warunków wymienionych w ust. 2 nie stosuje się do działek wydzielanych na potrzeby:

- 1) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) poszerzenia istniejących dróg wewnętrznych oraz wydzielenia nowych dróg wewnętrznych.

§ 11. Stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu ustala się w wysokości:

- 1) 15% dla terenów oznaczonych symbolami: **UM**, **U**;
- 2) 0,1% dla pozostałych terenów.

Rozdział 2.

USTALENIA OGÓLNE W ZAKRESIE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 12. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej plan ustala:

- 1) zaopatrzenie wszystkich terenów, przeznaczonych w planie na cele zabudowy, w media infrastruktury technicznej poprzez istniejące, rozbudowywane oraz nowe zbiorowe, systemy uzbrojenia:
 - a) sieć wodociągową z uzbrojeniem przeciwpożarowym,
 - b) sieć kanalizacji sanitarnej,
 - c) sieć kanalizacji deszczowej,
 - d) sieć gazową,
 - e) sieci elektroenergetyczne,
 - f) sieci ciepłownicze,
 - g) sieci telekomunikacyjne;
- 2) dopuszczenie zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remontu, przebudowy i rozbudowy wynikających z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
- 3) dopuszczenie lokalizowania sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych;
- 4) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej zgodnie z pkt. 3 dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele;
- 5) dopuszczenie realizacji kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych.

3. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych plan ustala:

- 1) odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej do komunalnej oczyszczalni ścieków;
- 2) rozbudowę i przebudowę sieci kanalizacji sanitarnej dla obsługi terenów przeznaczonych do zabudowy i zapewnienie wszystkim odbiorcom możliwości bezpośredniego podłączenia do sieci;
- 3) obowiązek podczyszczania ścieków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi określającymi warunki wprowadzenia ścieków do urządzeń kanalizacyjnych.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, w tym spływających z terenu dawnego cmentarza, poprzez sieć kanalizacji deszczowej w sposób wykluczający ich zastój;
- 2) wody opadowe odprowadzane z powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych (ulic, placów postojowych, parkingów) należy przed wprowadzeniem do odbiornika oczyszczać, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej.

5. W zakresie zasilania w energię elektryczną plan ustala:

- 1) zasilanie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego oraz niskiego napięcia;
- 2) rozbudowę, przebudowę i budowę nowych sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość lokalizacji nowych stacji trafo SN/nn zarówno w liniach rozgraniczających dróg jak i na pozostałych terenach, w tym pomiędzy linią rozgraniczającą terenu a nieprzekraczalną linią zabudowy.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz dla celów gospodarczych i grzewczych plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w gaz z istniejących sieci gazowych;
- 2) rozbudowę, przebudowę i budowę nowych sieci zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ze źródeł lokalnych i indywidualnych, z obowiązkiem stosowania technologii i paliw ekologicznych, oraz z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW.

8. W zakresie telekomunikacji plan ustala:

- 1) obsługę telekomunikacyjną poprzez istniejące i projektowane sieci teletechniczne;
- 2) zakaz lokalizowania napowietrznych linii telekomunikacyjnych;
- 3) możliwość lokalizowania przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej.

9. W zakresie **gospodarki odpadami** plan ustala gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach.

§ 13. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** plan ustala:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez sąsiadującą z planem od strony zachodniej ulicę Wojska Polskiego, poprzez sąsiadującą z planem od strony północnej ul. 11 Listopada, a także poprzez wyznaczoną w planie drogę publiczną klasy dojazdowej oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDD (ul. Słoneczna) oraz poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDW;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez sąsiadującą z planem od strony zachodniej ulicę Wojska Polskiego oraz poprzez sąsiadującą z planem od strony północnej ul. 11 Listopada.
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1UM i 1U zakaz realizacji nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 655.

Rozdział 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW

§ 14. 1. Dla terenów zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1UM**, o powierzchni 3,49 ha, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa nieuciążliwej działalności usługowej, w tym usługi publiczne,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty gospodarcze i garażowe,
 - b) wiaty,
 - c) zieleń urządzone,
 - d) obiekty małej architektury,
 - e) drogi wewnętrzne i ciągi piesze,
 - f) miejsca postojowe,
 - g) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** plan ustala zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizowania inwestycji celu publicznego w tym z zakresu łączności publicznej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie **zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu**, plan ustala:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70%;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 3,0;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami: 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, razem o maksymalnej wysokości:
 - 14 m do kalenicy dachu;
 - 9 m do górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki;
 - b) usług publicznych: 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, razem o maksymalnej wysokości 12 m;
 - c) usług pozostałych: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, razem o maksymalnej wysokości 9 m;
 - d) gospodarczej, garaży i wiat – 1 kondygnacja nadziemna o maksymalnej wysokości 5 m;
- 6) geometria dachów:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami i zabudowy usługowej: dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45° lub płaskie;

- b) dla zabudowy gospodarczej, garaży i wiat: jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45° lub płaskie.

7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, tj.:

- a) wzdłuż zachodniej granicy terenu;
- b) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej, oznaczonej symbolem 1KDD.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, przy uwzględnieniu następujących wskaźników:

- 1) minimum 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny;
- 2) minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni usług;
- 3) minimum 5% miejsc parkingowych, o których mowa w pkt. 1-2, powinno być przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu** plan ustala:

- 1) obowiązek projektowania i budowania nowych obiektów budowlanych w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami określonych w przepisach odrębnych;
- 2) obowiązek zagospodarowania nieruchomości w sposób niepowodujący utrudnień w prawidłowym funkcjonowaniu sieci infrastruktury technicznej, a w szczególności do zachowania wymaganych przepisami odrębnymi odległości od istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, w przypadku realizacji obiektów budowlanych;
- 3) w strefie ochronnej, tj. w odległości 50 m od nieczynnego cmentarza ewangelickiego, należy przestrzegać ograniczeń w lokalizacji zabudowy wynikających z przepisów odrębnych.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala obowiązek spełnienia **ustaleń ogólnych**.

§ 15. 1. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U**, o powierzchni 0,59 ha, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa nieuciążliwej działalności usługowej, w tym usługi publiczne, stacje paliw;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty nieuciążliwej działalności produkcyjnej,
 - b) obiekty gospodarcze i garażowe,
 - c) wiaty,
 - d) zieleni urządzona,
 - e) obiekty małej architektury,
 - f) drogi wewnętrzne i ciągi piesze,
 - g) miejsca postojowe,
 - h) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70%;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) usług publicznych: 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, razem o maksymalnej wysokości 12 m,
 - b) usług pozostałych: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, razem o maksymalnej wysokości 9 m,
 - c) gospodarczej, garaży i wiat – 1 kondygnacja nadziemna o maksymalnej wysokości 5 m;
- 6) geometria dachów:
 - a) dla zabudowy usługowej: dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45° lub płaskie,
 - b) dla zabudowy gospodarczej, garaży i wiat: jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45° lub płaskie;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, tj.:
 - a) w odległości od 3 m do 7 m od północnej linii rozgraniczającej terenu,

b) wzdłuż zachodniej granicy terenu,

c) w odległości 4 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, przy uwzględnieniu następujących wskaźników:

1) minimum 3 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni usług;

2) minimum 5% miejsc parkingowych, o których mowa w pkt. 1, powinno być przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu** plan ustala:

1) obowiązek zagospodarowania nieruchomości w sposób niepowodujący utrudnień w prawidłowym funkcjonowaniu sieci infrastruktury technicznej, a w szczególności do zachowania wymaganych przepisami odrębnymi odległości od istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, w przypadku realizacji obiektów budowlanych;

2) w strefie ochronnej, tj. w odległości 50 m od nieczynnego cmentarza ewangelickiego, należy przestrzegać ograniczeń w lokalizacji zabudowy wynikających z przepisów odrębnych.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala obowiązek spełnienia **ustaleń ogólnych**.

§ 16. 1. Dla terenów zieleni urządzonej w ramach nieczynnego cmentarza ewangelickiego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP/ZCn**, o powierzchni 4,06 ha, plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zieleni parkowa,

b) nieczynny cmentarz ewangelicki;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) kaplica cmentarna i inne obiekty sakralne,

b) obiekty obsługi technicznej,

c) obiekty małej architektury,

d) zieleni urządzona,

e) ciągi pieszo – jezdne i ścieżki rowerowe.

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

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 10%;

2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%;

5) maksymalną wysokość zabudowy:

a) kaplicy cmentarnej i innych obiektów sakralnych – 15 m,

b) obsługi technicznej – 6 m.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZP/ZCn** obowiązują ograniczenia w użytkowaniu wynikające z ochrony obiektu wpisanego do rejestru zabytków, o których mowa w §9 pkt 1-3 oraz w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala obowiązek spełnienia **ustaleń ogólnych**.

§ 17. 1. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDD**, o powierzchni 0,24 ha, plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,

b) zieleni izolacyjna,

c) obiekty małej architektury.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie **zasad zagospodarowania**, plan ustala szerokość pasów drogowych ulic w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8,5 m do 18 m.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala obowiązek spełnienia **ustaleń ogólnych**.

§ 18. 1. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDW**, o powierzchni 0,07 ha, plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,

b) obiekty małej architektury.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie **zasad zagospodarowania**, plan ustala szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 6 m.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala obowiązek spełnienia **ustaleń ogólnych**.

§ 19. 1. Dla terenów ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KP**, o powierzchni 0,03 ha, plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszy;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,

b) obiekty małej architektury.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie **zasad zagospodarowania**, plan ustala szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 4 m.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala obowiązek spełnienia **ustaleń ogólnych**.

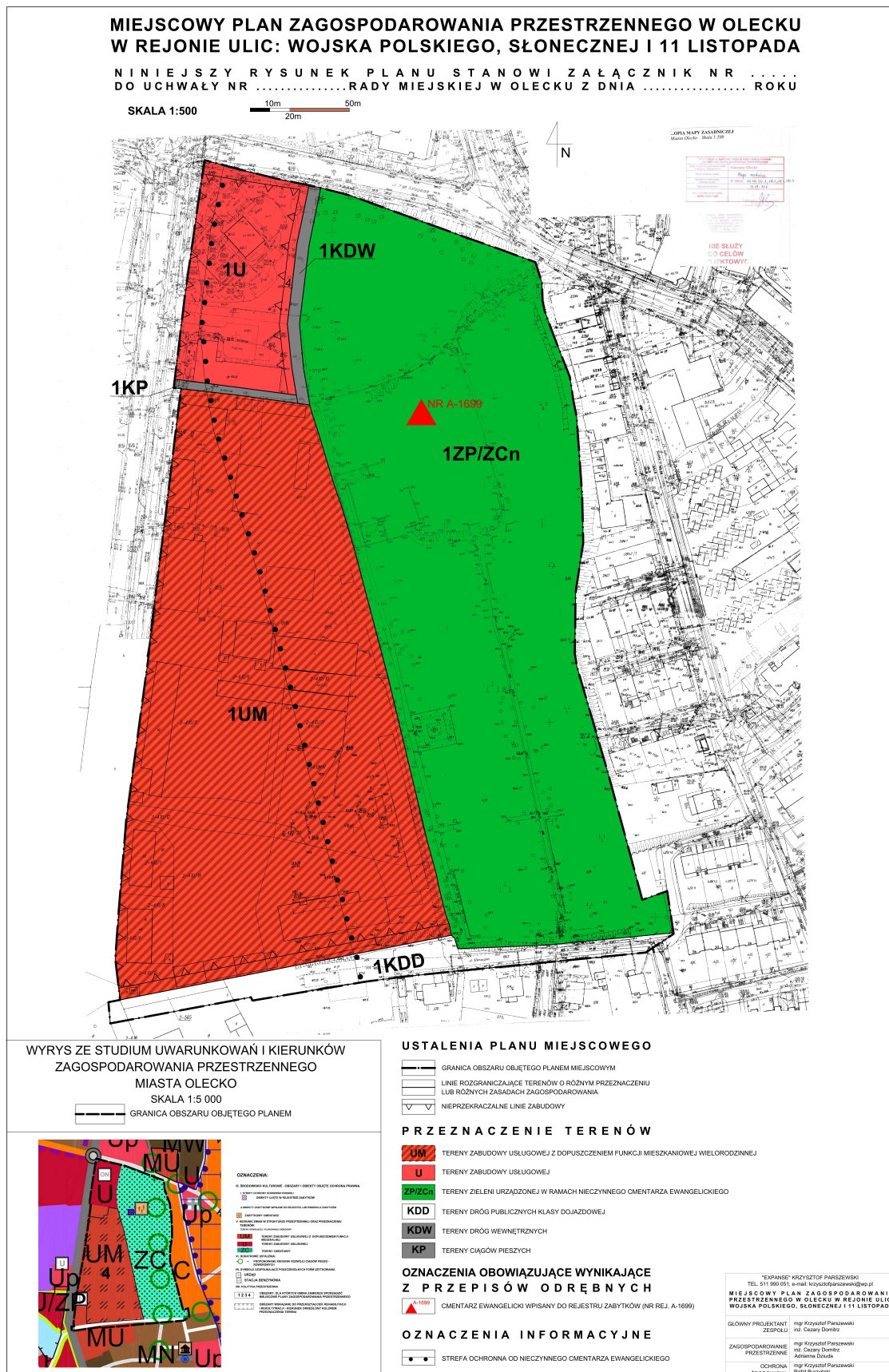
Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Karol Sobczak

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Olecku
z dnia.....2017 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Olecku

z dnia.....2017 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olecku

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Olecku w rejonie ulic:
Wojska Polskiego, Słonecznej i 11 Listopada

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej, adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7			8
1.	12.05.2017	Przedsiębiorstwo wielobranżowe „Kram” Sp. z o.o. Ul. Sejneńska 36 16-400 Suwałki Przedsiębiorstwo wielobranżowe "Kram" Krzysztof Suchocki Ul. Staszica 74 16-400 Suwałki	1. Obecny zapis w Rozdziale 3 pt.: „Ustalenia szczegółowe dla terenów” w §14 ust. 1 pkt 2 określa dopuszczalne przeznaczenie terenu. W katalogu dopuszczalnych obiektów i budowli nie wymieniono wnioskowanych przez nas urządzeń reklamowych. Wnosimy o dodanie do ww. katalogu obiektów wymienionych jako dopuszczalne takich budowli jak urządzenia	407/4, 407/5		-			1. Wraz z wejściem w życie ustawy o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu – ustawy krajobrazowej (Dz.U. 2015 poz. 774) – samorządy gminne uzyskały kompetencję do wprowadzenia uchwały będącej aktem prawa miejscowego w sprawie lokalizacji reklam, obiektów małej architektury i ogrodzeń (uchwały reklamowej). Jednocześnie usunięty został dotychczasowy art. 15 ust. 3 pkt 9 ustawy

			reklamowe (rozumiane jako budowle wolnostojące trwale związane z gruntem). Uzasadnienie: Obiekty tego typu będą niezbędne jako uzupełnienie planowanej przez nas inwestycji tj. budowy obiektów o funkcji handlowej, wystawienniczej itp.					o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który dawał możliwość określania zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Skreślenie tego przepisu odebrało radzie gminy kompetencje do określania tych wymagań w planie miejscowym.
			2. Obecny zapis w Rozdziale 3 pt.: „Ustalenia szczegółowe dla terenów” w §14 ust. 3 pkt. 4 określa zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, cytuję: „(...) plan ustala: 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%; Wnioskujemy o zmianę tego parametru i ustalenie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20%. Uzasadnienie: Z analizy funkcji i cech przestrzennych terenu dla potrzeb planowanej inwestycji i jej bezpośredniego otoczenia wynika iż sąsiedztwo dużego		-			2.W niniejszym planie, na terenie 1UM, obejmującym działki nr 407/4, 407/5, dopuszczone zostały 3 typy zabudowy: mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, usługi publiczne oraz usługi pozostałe. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla terenów mieszkaniowych wielorodzinnych z usługami oraz usług publicznych wynikająca ze studium to 30%. Dla zabudowy usług pozostałych przewidziano minimalną powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 20%, jednak dopuszczając na terenie 1UM wszystkie trzy typy zabudowy zasadnym jest przyjąć wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej równy 30%. Dopuszczenie w terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oraz usług publicznych minimalnej

			kompleksu terenów zieleni urządzonej (oznaczonej w projekcie mpzp symbolem 1 ZP/ ZCn) zaspokoi zapotrzebowanie na tereny zielone w tym kwartale zabudowy i pozwala na zmniejszenie wymaganego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji do 20%						powierzchni zabudowy na poziomie 20% byłoby niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, więc naruszałoby art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
			3. Obecny zapis w Rozdziale 3 pt.: „Ustalenia szczegółowe dla terenów” w §14 ust. 3 pkt 5 określa zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, cytując: „(...) plan ustala: „5) maksymalna wysokość zabudowy: c) usług pozostałych: 2 kondygnacja nadziemne, W tym poddasze użytkowe, razem o maksymalnej wysokości 9 m, d) gospodarczej , garaży i wiat- 1 kondygnacja nadziemna o maksymalnej wysokości 5 m;” Wnioskujemy o zmianę zapisów tekstu plany w ww. punktach i ustalenie w podpunkcie c) maksymalnej wysokości dla zabudowy o funkcji „usług pozostałych” - 3 kondygnacji nadziemnych			-			3.W projekcie planu, w zakresie wysokości budynków, dopuszczono liczbę kondygnacji zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, gdzie określono ją w następujący sposób: - zabudowa usługowa – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, - zabudowa wielorodzinna z usługami – maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, - usługi publiczne – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne. W studium nie przewidziano zatem możliwości realizacji zabudowy usługowej o wysokości większej niż 2 kondygnacje. Nie jest również zasadne zwiększanie wysokości zabudowy usługowej z 9 m do 10 m przy dwóch kondygnacjach oraz budynków gospodarczych z 5 m do 7 m przy jednej kondygnacji. Obecne parametry dają możliwość realizacji budynków, których gabaryty będą spójne

			o maksymalnej wysokości 14 m. W szczególności dla obiektów o wysokości zabudowy 2 kondygnacji maksymalna wysokość powinna wynosić 10 m. W podpunkcie d) - dla wiat, garaży i zabudowy gospodarczej - 1 kondygnacja nadziemna o maksymalnej wysokości 7m. <u>Uzasadnienie:</u> Analiza architektoniczna planowanych obiektów zamierzenia inwestycyjnego wykazała, że dla naszych potrzeb (mając na uwadze specyfikę wnętrz projektowanych obiektów handlowych i magazynowych tj. większą niż standardowa wysokość: pomieszczeń) wymagana max. wysokość zabudowy dla obiektów 2-kondygnacyjnych będzie wynosić min. 10 m (przy zastosowaniu pochylenia połaci max. 15°), a dla obiektów 3- kondygnacyjnych - min. 14m. Nadmieniamy w tym miejscu, iż wysokość istniejącej zabudowy w pierzei ul. Wojska Polskiego na terenie objętym opracowaniem mpzp wynosi od 4 kondygnacji (obiekt w budowie na dz. nr 407/4) do 3 kondygnacji						z zabudową znajdującą się obecnie na obszarze objętym niniejszym planem. Obecne parametry zostały również pozytywnie zaopiniowane przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną oraz uzgodnione przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie, Delegatura w Ełku.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			(oprócz obiektów na dz. nr 410/3 - magazynowy i 407/3 - mieszkalny wielorodzinny). Nie ma, naszym zdaniem, uzasadnienia dla ograniczania wysokości projektowanej zabudowy w ciągu ulicy Wojska Polskiego do 2 kondygnacji. Zastosowanie wymienionych gabarytów wysokościowych zabudowy projektowanej (max. 3 kondygnacja dla zabudowy usługowej) przyczyni się do zachowania ładu przestrzennego dla tego obszaru						
			4. Obecny zapis w Rozdziale 3 pt.: „Ustalenia szczegółowe dla terenów” w §14 ust. 4 pkt 2 w brzmieniu, cytuję : "dla terenu , o którym mowa w ust.1, w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, przy uwzględnieniu następujących wskaźników: (...) 2) minimum 3 miejsca postojowe na 100 m ² powierzchni usług” Wnosimy o zmianę w/w wskaźnika i ustalenie wymaganej ilości miejsc		-			4. Studium określa dokładnie minimalną ilość miejsc parkingowych, która wynosi: 1)minimum 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny; 2)minimum 3 miejsce postojowe na 100 m ² powierzchni usług. Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, minimum 5% miejsc parkingowych, o których mowa w pkt. 1-2, powinno być przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego musi być zgodny	

			postojowych na terenie inwestycji na: minimum 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni usług lub minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży (dla funkcji handlowej). Niniejszym wnosimy o uwzględnienie wymienionych uwag i zmiany zapisów w wymienionych zagadnieniach. Postulowane niniejszym zmiany ustalonych zasad zagospodarowania dla planowanej zabudowy nie wpłyną negatywnie na zachowanie zasad ładu przestrzennego w obrębie w/w terenu. W związku z profilem prowadzonej przez Spółkę działalności, obecnie teren działki nr 407/4 i 407/5 wraz z istniejącą zabudową jest wykorzystywany do prowadzenia działalności usługowej (handlowej) magazynowej i logistycznej na potrzeby dwóch podmiotów gospodarczych tj. Spółki KRAM i PW „KRAM” Krzysztof Suchocki Natomiast, w związku z planowanym rozwojem i rozbudową						ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wobec tego nie ma możliwości uwzględnienia powyższych uwag.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

			przedsiębiorstwa, powyższe uwagi wnosimy w niniejszym piśmie w celu ich uwzględnienia i zastosowania przy ustaleniu zasad zagospodarowania dla zabudowy na działce o nr geod. 407/4 i 407/5 w Olecku przy ul. Wojska Polskiego 5 w opracowywanym w/w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego							
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Olecku
z dnia.....2017 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olecku
o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania**

§ . 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2016 poz. 446), stanowią zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w **miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w Olecku w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Słonecznej i 11 Listopada** obejmują inwestycje w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej, w zakresie:

- 1) wykupu gruntów pod poszerzenia dróg;
- 2) budowy i przebudowy dróg.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji, o których mowa w §1 ust. 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z zakresu prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego i ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2016 poz. 927 z późn. zm.);
- 3) dopuszcza się etapowanie inwestycji, mające na celu równomierne obciążenie budżetu gminy w kolejnych latach realizacji planu.

§ 3. 1. Inwestycje, o których mowa w §1 ust. 2, będą w całości lub części finansowane z budżetu gminy Olecko, ze źródeł zewnętrznych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Finansowanie inwestycji, o których mowa w §1 ust. 2, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. 2016 poz. 1870 z późn. zm.).

UZASADNIENIE

Przedłożony do uchwalenia projekt miejscowego zagospodarowania przestrzennego, został sporządzony zgodnie z procedurą planistyczną, wynikającą z ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 17 ustawy, niniejsza uchwała stanowi zakończenie procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- Rada Miejska w Olecku, w dniu 23 czerwca 2016 roku, podjęła uchwałę Nr ORN.0007.50.2016 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- projekt planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia w wymaganym zakresie,
- projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18 kwietnia 2017 r. do 18 maja 2017 r.,
- do wyłożonego projektu planu, w ustawowym terminie, tj. do 1 czerwca 2017 r., wpłynęły uwagi, których lista znajduje się w załączniku nr 2.

Ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko.

W związku z powyższym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Olecku w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Słonecznej i 11 Listopada zostaje przekazany Radzie Miejskiej w Olecku do uchwalenia.