

UCHWAŁA Nr
Rady Miejskiej w Olecku
z dnia

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów miasta Olecko
położonych przy ulicy Gołdapskiej i Parkowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 9734 i Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420 i nr 157, poz. 1241 oraz z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880, z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011r. Nr 32, poz. 159) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (DZ. U. Nr 130, poz. 871) Rada Miejska w Olecku uchwała, co następuje:

Rozdział I
Zakres obowiązywania planu

§1. Uchwała się zmianę części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych przy ulicy Gołdapskiej i Parkowej w Olecku uchwalonego uchwałą Nr .XX/159/2000 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 30 marca 2000 r. na podstawie Uchwały intencyjnej Nr ORN.0007.58..2011 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 15 lipca 2011 r. i uchwały Nr ORN 0007.2.2012 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 27 stycznia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia tej zmiany zwaną dalej „planem miejscowym” przedstawionym na rysunku w skali 1:500, który stanowi załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§2. 1. Plan obejmuje zmiany ustaleń dla terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami 1MNU i 4MNU.

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

- 1) zmiana przeznaczenia terenu zabudowy jednorodzinnej na zabudowę wielorodzinną z usługami nieuciążliwymi;
- 2) ustalenia zasad zagospodarowania terenu obowiązują na obszarze wyznaczonym granicą opracowania planu.

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 o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) z rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz ich finansowania stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

4. Plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko uchwalonego uchwałą Nr V/28/99 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 29 stycznia 1999 r..ze zm.

5. Tereny objęte planem nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne na podstawie przepisów o ochronie gruntów. rolnych i leśnych.

6. Plan nie określa granic i sposobów zagospodarowania terenów, lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: takich jak terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, gdyż nie występują one na terenach objętych planem.

§3.1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolem MWU;

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) oznaczenia terenów o określonym przeznaczeniu;
- 5) istniejący podział terenów na działki budowlane może ulec zmianie na etapie realizacyjno- inwestycyjnym w oparciu o warunki określone w przepisach odrębnych.

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 wyprowadzić płaszczyzny elewacji nowo realizowanych budynków ,wraz z ewentualnymi podcieniami, a nie dotyczą one takich elementów jak: balkony, tarasy, wykusze, schody zewnętrzne, gzymsy, pochylnie;
- 4) **drogach wewnętrznych** – należy rozumieć drogi nie zaliczane do żadnej kategorii dróg publicznych w szczególności drogi w osiedlach mieszkaniowych, dojazdowe do obiektów usługowych;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć powierzchnie terenu trwale pokryte roślinnością która pozostaje niezabudowana powierzchniowo, lub kubaturowo, niestanowiąca nawierzchni dojazdu i parkingów trwale i szczerlnie utwardzonych.
- 6) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, lub określonym terenie liczonej po ich zewnętrznym obrysie murów, lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwieszń, podcieni z podporami, przejazdów – po obrysie wyższych kondygnacji.

Rozdział II

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

- 1) właściwe kształtowanie formy architektonicznej budynków poprzez stosowanie urozmaiconego wystroju elewacji frontowych wzbogacających ich wyraz architektoniczny w oparciu o przepisy prawa odnośnie zachowania ładu przestrzennego 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) obsługę komunikacyjną pieszo-jezdną terenów projektuje się w oparciu o drogę wewnętrzną i drogi publiczne ul. Parkową i ul. Gołdapską położone poza granicami zmiany planu.

Rozdział III

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§5. 1. Teren planu obejmują granice ochrony ekspozycji B jako rodzaj ochrony konserwatorskiej w mieście ustalonej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Olecko. W granicach planu nie występują obiekty zabytkowe i obiekty dóbr kultury współczesnej.

2. Zaleca się aby planowana zabudowa nawiązywała do historycznych elementów tradycji budowlanych w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych dachów, detali i pokryć dachowych z dachówki ceramicznej.

3. W przypadku dokonania znalezisk archeologicznych należy niezwłocznie zawiadomić o tym wojewódzkiego konserwatora zabytków, prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych.

4. W stosunku do gruntów na których zostaną zlokalizowane stanowiska archeologiczne wojewódzki konserwator zabytków może określić zakres i sposób eksploatacji takich gruntów.

Rozdział IV

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§6. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

1. Wprowadza się obowiązek przestrzegania zasad zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska we wszelkich poczynaniach inwestycyjnych.

2. Dopuszcza się selektywną wycinkę Istniejącego drzewostanu kolidującego z planowaną zabudową terenu od strony ul. Gołdapskiej.

3. Planowana zieleń urządzona winna stanowić element towarzyszący w zagospodarowaniu terenu objętego planem.

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. Na etapie projektowania inwestycji przewidzieć możliwości prowadzenia działań ratowniczych w sytuacjach kryzysowych i na wypadek masowego zagrożenia wynikające z przepisów odrębnych.

3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej objętych planem obowiązują przepisy dotyczące dopuszczalnych norm hałasu.

Rozdział VI **Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy** **oraz zagospodarowania terenu**

§8. 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczone są na rysunku planu symbolami 1 MWU, 2MWU.

2. Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne dla w/w terenów:

- a) podstawowym przeznaczeniem terenów jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- b) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w poziomie parteru planowanych budynków;
- c) możliwość lokalizacji garaży w podpiwniczeniach budynków.

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów:

- a) elewacje frontowe budynków w ciągu przyległych ulic Gołdapskiej i Parkowej winne tworzyć pierzeję zwartej zabudowy;
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy od krawężnika jezdni ul. Gołdapskiej 10 m i 5 m od krawężnika jezdni ul. Parkowej;
- c) powierzchnia zabudowy maks. 60 %;
- d) powierzchnia biologicznie czynna stanowiąca zieleń urządzoną minimum 20%;
- e) dla funkcji mieszkaniowej należy zapewnić 0,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie, łącznie z garażami wbudowanymi w podpiwniczeniu budynków;
- f) miejsca parkingowe dla funkcji usługowych w granicach planu – min. 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej;
- g) dojścia piesze, mała architektura użytkowa, miejsca na pojemniki umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów;
- h) nie przewiduje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość budynków 4 kondygnacje, w tym poddasza użytkowo-mieszkalne;
- b) poziom posadowienia budynków tj. poziom rzędnej parteru dla zabudowy mieszkaniowej maks. 1,8 m liczony od terenu w najniższym jego punkcie;
- c) poziom rzędnej parteru dla zabudowy mieszkaniowej z usługami wbudowanymi w parter maks. 0,3 m od terenu przed głównym wejściem do lokali usługowych;
- d) zaleca się stosowanie do wystroju elewacji materiałów elewacyjnych pochodzenia naturalnego takich jak cegła elewacyjna, kamień, drewno, tynki strukturalne;
- e) dopuszcza się możliwość segmentowania zabudowy wzbogaconej detalami architektonicznymi tworząc harmonijny układ architektoniczno-konstrukcyjny łącznie z segmentami skrajnymi;

- f) nachylenie połaci dachowych głównych dwuspadowe, symetryczne o jednakowym nachyleniu połaci 22 – 45 stopni wzbogacone facjatami dachowymi, kryte dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni; dachy wielospadowe na skrajnych segmentach.

Rozdział VII **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§9. 1. Ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

2. Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem oznaczonych symbolami 1 MWU i 2MWU drogą wewnętrzną gminną zlokalizowaną w sąsiedztwie tych terenów, która ma połączenie komunikacyjne z ulicą Parkową i dalej z ul. Gołdapską. Bezpośrednie połączenie komunikacyjne terenów z ulicą Gołdapską w uzgodnieniu z zarządcą drogi na etapie rozwiązań projektowych planowanej zabudowy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MWU.

3. Infrastruktura techniczna:

- a) zaopatrzenie w wodę z sieci miejskiej, odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej na warunkach technicznych dysponenta tych sieci na etapie projektu budowlanego i planu zagospodarowania terenu
- b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni terenów objętych planem do miejskiej kanalizacji deszczowej na warunkach dysponenta sieci;
- c) zasilanie energetyczne z istniejącej sieci na warunkach przyłączeniowych uzyskanych od dysponenta sieci;
- d) warunki w zakresie telekomunikacji przewodowej i bezprzewodowej terenów objętych planem ustalać będzie właściwy obszarowi dystrybutor sieci;
- e) zaopatrzenie w ciepło poprzez włączenie do sieci ciepłowniczej na warunkach dysponenta sieci lub alternatywne źródła energii;
- f) dopuszcza się na terenach objętych planem prowadzenie innych elementów uzbrojenia terenu w oparciu o obowiązujące przepisy bez konieczności zmiany planu;
- g) kolidujący wodociąg z projektowaną zabudową terenu do przebudowy w kierunku ul. Gołdapskiej w uzgodnieniu i warunkach dysponenta sieci przed przystąpieniem do prac projektowych;
- h) przebudowa kolidującej linii nN na terenie objętym zmianą planu wg odrębnego opracowania na warunkach dysponenta sieci.

Rozdział VIII **Ustalenia końcowe**

§10. W stosunku do terenów określonych planem traci moc Uchwała Nr XX/159/2000 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 30 marca 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Gołdapskiej i Parkowej w Olecku (Dz. Urz. z dnia 25 kwietnia 2000r. Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 25, poz 394).

§11. Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości 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 1MWU i 2MWU w wysokości 30%.

§12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Olecka.

§13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14-tu dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Karol Sobczak