

## Projekt

UCHWAŁA NR .....

RADY MIEJSKIEJ W OLECKU

z dnia ..... 2018 r.

### w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście I” w Olecku dla obszaru przy ul. Stromej i Placu Wolności

Na podstawie art. 20 ust. 1, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, 1566, z 2018 r. poz. 1469, 1544) uchwała się, co następuje:

#### Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście I” w Olecku uchwalonego uchwałą Nr XXVII/208/2000 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 30 listopada 2000 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 3 poz. 41 z 2001 r., która obejmuje obszar przyległy do ulicy Partyzantów i Placu Wolności wraz z ul. Stromą w Olecku zgodnie z podjętą uchwałą Nr ORN.0007.56.2016 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 26 sierpnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia tej zmiany, zwaną dalej „planem”.

§ 2. 1. Plan obejmuje ustalenia dla terenów w granicach obszaru objętego uchwałą intencyjną.

2. Uchwalony plan składa się z:

- 1) tekstu, który stanowi treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1: 500, który stanowi załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, które stanowi załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, które stanowi załączniki nr 3 do uchwały.

3. Plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko uchwalonego uchwałą Nr ORN.0007.94.2015 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 29 grudnia 2015 r.

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

5. Plan nie określa granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, 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, gdyż nie występują one na terenie objętym niniejszym planem.

6. Plan nie ustala:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Przedmiot ustaleń planu obejmuje tereny w konturach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW/U, 2KD, 3Kd.

2. Zastosowane na rysunku planu oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie 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 z określonym symbolem cyfrowo-literowym zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) **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;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku (dotyczy to również elementów wejść do budynku, takich jak schody, pochylnie i rampy, nie dotyczy zaś wysuniętych poza tę ścianę gzymsów, okapów, wykuszy, otwartych tarasów, balkonów i zadaszeń, pod warunkiem, że nie wkraczają one poza linie rozgraniczającą terenu), od linii rozgraniczającej drogi publicznej, ciągu pieszo-jezdnego, granicy działki lub innego obiektu zgodnie z rysunkiem planu.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia zasad i ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 4.** Planowana zabudowa mieszkaniowa pod względem funkcjonalnym i przestrzennym powinna uwzględniać:

- 1) obsługę komunikacyjną pieszo-jezdną w oparciu o planowany i istniejący układ komunikacyjny;
- 2) racjonalne wykorzystanie terenu;
- 3) walor przestrzenny terenu.

## **Rozdział 3.**

### **Ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 5. 1.** Teren planu leży w obrębie zabytkowego układu urbanistycznego ustalonego decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr KL.WKZ.534/18/d/79 z dnia 21.02.1979 r., dla którego obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. Dopuszcza się realizację zabudowy na terenie 1MW/U nawiązującą wystrojem elewacji do architektury współczesnej z elementami tradycji budowlanych regionu w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych dachów, detali i pokryć dachowych.

3. W przypadku znalezisk archeologicznych obowiązują przepisy odrębne.

## **Rozdział 4.**

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

**§ 6. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem 1MW/U obowiązują przepisy dotyczące dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

2. Na powyższym terenie zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Na etapie projektowania inwestycji przewidzieć możliwość prowadzenia działań ratowniczych w sytuacjach kryzysowych na wypadek masowego zagrożenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 5.**

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

**§ 7. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 **MW/U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe śródmiejska zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami i obiektami towarzyszącymi funkcji podstawowej.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy do 90%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 5%;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 4) zakaz stosowania ogrodzeń;
- 5) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów gospodarczych i garaży;
- 6) możliwość lokalizacji kondygnacji podziemnej w granicy z sąsiednią działką budowlaną.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy o maksymalnej wysokości do 20 m od poziomu terenu przy wejściu głównym do najwyższego punktu konstrukcji dachowej;
- 2) miejsca parkingowe samochodów w podziemiu planowanej zabudowy przyjmując 1 miejsce na jedno mieszkanie;
- 3) usługi w poziomie parteru do 30% jego powierzchni;
- 4) geometria dachu: wielopłociowy rozbudowany o spadku połaci dachowych w przedziale 15° – 45° z elementami dachu płaskiego;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 – 5,0;
- 6) podstawowy materiał pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej w kolorze czerwieni.

**§ 8. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2**KD** ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) droga dojazdowa (ul. Stroma) z pasem rezerwy pod jej rozbudowę wraz z dojazdem do terenu 1MW/U i realizacją miejsc do parkowania dla pojazdów posiadających karty parkingowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) część ul. Stromej w użytkowaniu pieszo-rowerowym i połączeniu komunikacyjnym z ul. Partyzantów pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu.

**§ 9.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3Kd ustala się przeznaczenie pod obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem 1MW/U.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 10.** 1. Ustalenia w zakresie komunikacji drogowej:

- 1) teren objęty planem graniczy z ul. Partyzantów i Placem Wolności;
- 2) obsługa komunikacyjna funkcji mieszkaniowej i usługowej z terenu oznaczonego symbolem 2KD;
- 3) obsługa komunikacyjna dla funkcji mieszkaniowej w zakresie parkowania samochodów wyłącznie od ulicy Partyzantów;
- 4) ogólnodostępne miejsca parkingowe dla funkcji usługowej w pasie rezerwy pod rozbudowę drogi do szer. 5 m (ul. Stroma) oznaczony symbolem 2KD zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków komunalnych dla terenu planowanej zabudowy w połączeniu z istniejącymi sieciami w ulicach 1 Maja, Partyzantów i Stromej;
- 2) wody opadowe i roztopowe z powierzchni terenów objętych planem do kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ul. Partyzantów;
- 3) zaopatrzenie w gaz przewodowy w połączeniu z istniejącą siecią w ul. Stromej i Partyzantów;
- 4) zaopatrzenie w ciepło - ustala się możliwość włączenia planowanej zabudowy do istniejącej sieci ciepłowniczej lub ze źródeł indywidualnych z obowiązkiem stosowania technologii i paliw ekologicznych;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną niskiego napięcia z istniejącej sieci w ul. Stromej i Partyzantów;
- 6) telekomunikacja – sieć telekomunikacyjna w postaci podziemnej kanalizacji należy prowadzić w w/w terenach obsługi komunikacyjnej i wspólnej koordynacji projektowanych inwestycji sieciowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) gospodarka odpadami – gromadzenie i selekcja odpadów na terenie 1MW/U w pomieszczeniu przystosowanym do ich gromadzenia i odbioru zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, modernizację sieci na terenie objętym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 7.**

### **Ustalenia końcowe**

**§ 11.** W stosunku do terenów określonych 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 Śródmieście I w Olecku (Dz. Urz. Woj. Warmińsko - Mazurskiego Nr 3, poz. 41 z 2001 r.).

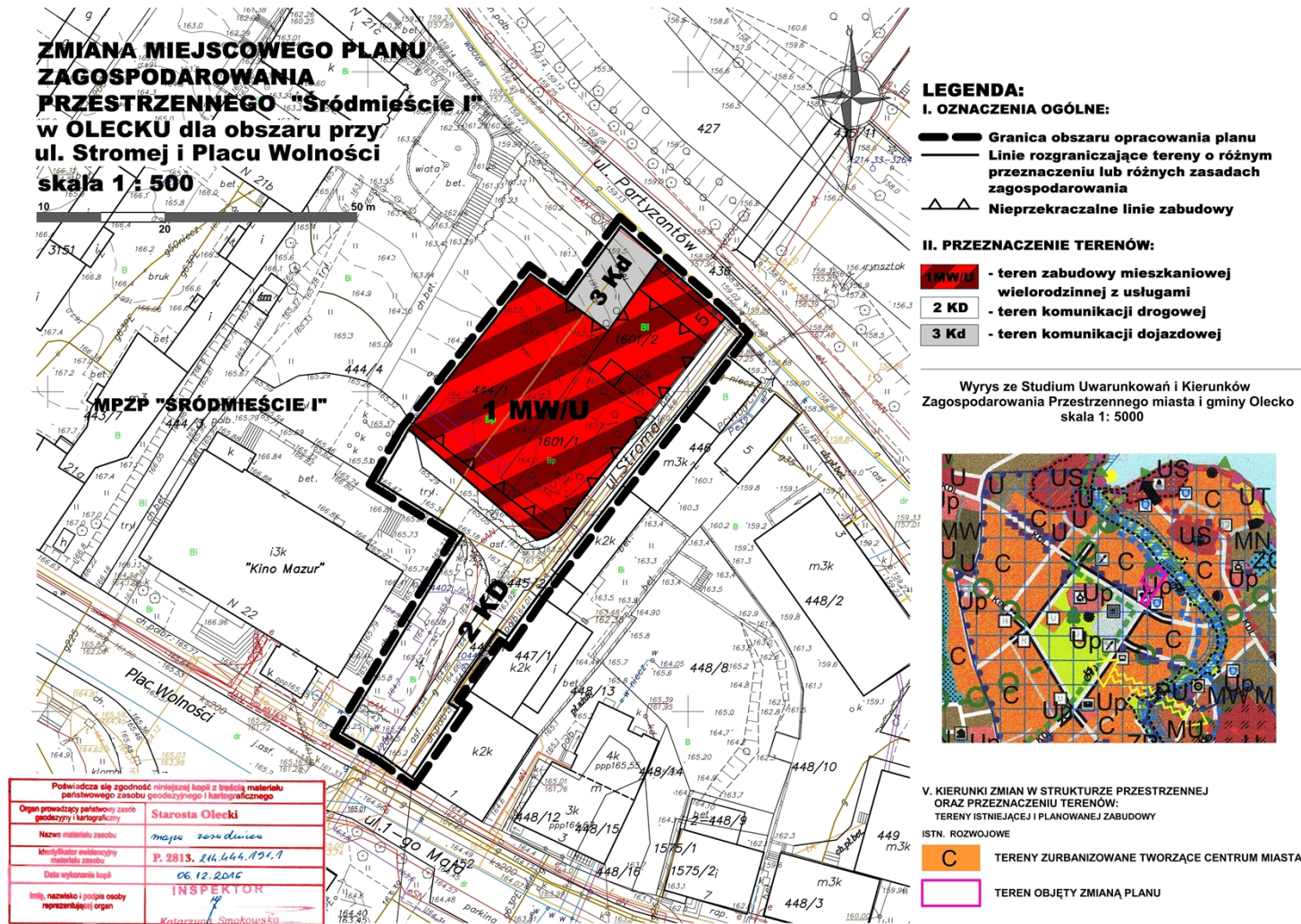
**§ 12.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla obszarów oznaczonych symbolami 1MW/U, 2KD, 3Kd w wysokości 5%.

**§ 13.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Wojciech Rejterada**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr .....  
 Rady Miejskiej w Olecku  
 z dnia.....2018 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Olecku  
z dnia.....2018 r.

### **Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olecku o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), rozstrzyga się, co następuje:

W ustawowym terminie, t.j. do 12.12.2017 r. , do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wpłynęła jedna uwaga.

**Podmiot zgłaszający uwagę:** Regionalny Ośrodek Kultury w Olecku Mazury Garbate, Pl. Wolności 22, 19-400 Olecko

**Treść uwagi:** „(...) wnosimy swoje uwagi dotyczące budowy:

1. Budowa budynku mieszkalnego wraz z punktami usługowymi spowoduje zagęszczenie ruchu na ul. Stromej i z tyłu budynku ROK „MG”, gdzie nie uniknie się parkowania pojazdów zarówno mieszkańcom, jak i pracowników punktów usługowych oraz ich klientów. Spowoduje to ograniczenie miejsc parkingowych dla pracowników ośrodka kultury i wręcz uniemożliwi parkowanie pojazdów osób chcących skorzystać z usług ośrodka kultury i szkoły muzycznej. Częściowym rozwiązaniem problemu byłoby przynajmniej zrezygnowanie z planowanych punktów usługowych.

2. Ponieważ w projektowanym budynku planowany jest wjazd do garaży podziemnych od ul. Partyzantów, dodatkową propozycją jest usytuowanie dodatkowych parkingów w miejscach pasów zieleni na ul. Partyzantów, co w znacznym stopniu rozładowałoby ilość pojazdów parkowanych za budynkiem ROK „MG”.

#### **Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Ad. 1. Projektowana w śródmieściu funkcja mieszkaniowa wielorodzinna z usługami stanowi uzupełnienie istniejącej zabudowy. Plan nakazuje zapewnienie miejsc postojowych w ilości 1m-ce/ 1 mieszkanie na terenie inwestora.

Nowe miejsca parkingowe dla projektowanych usług jako ogólnodostępne na terenie 2KD, w uzgodnieniu z właścicielami terenów. Jednocześnie w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego planem przy Placu Wolności, znajdują się ogólnodostępne miejsca parkingowe w pasie drogi publicznej.

Ad. 2. Uwaga nie dotyczy obszaru objętego planem miejscowym.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Olecku  
z dnia.....2018 r.

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

Plan miejscowy nie przewiduje realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

## UZASADNIENIE

Przedłożony do uchwalenia projekt zmiany 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- Rada Miejska w Olecku, w dniu 26 sierpnia 2016 roku, podjęła uchwałę Nr ORN.0007.56.2016 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

- projekt planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia w wymaganym zakresie,

- projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17 lipca 2017 r. do 14 sierpnia 2017 r. oraz od 30 października 2017 r. do 28 listopada 2017 r.;

- do wyłożonego projektu planu, w ustawowym terminie, tj. 14 dni od wyłożenia, wpłynęła jedna uwaga.

W związku z powyższym projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Śródmieście I" w Olecku dla obszaru przy ul. Stromej i Placu Wolności zostaje przekazany Radzie Miejskiej w Olecku.