

## Projekt

UCHWAŁA NR .....

RADY MIEJSKIEJ W OLECKU

z dnia ..... 2019 r.

### w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Elckiej i Produkcyjnej w Olecku

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, z 2019 r. poz. 60 i 235) uchwała się, co następuje:

#### Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XLVII/379/06 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 31.08.2006 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Woj. Warm.-Maz. z 2006 r. Nr 169, poz. 2419 z późn. zm., dla obszaru objętego załącznikiem graficznym do uchwały Nr ORN.0007.7.2018 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 26 stycznia 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia tej zmiany, zwaną dalej „planem”.

§ 2. 1. Uchwalony plan składa się z:

- 1) tekstu, który stanowi treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 - załącznik graficzny nr 1 dla terenu przy ul. Elckiej i nr 2 dla terenu przy ul. Produkcyjnej;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania, które stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, które stanowi załącznik nr 4.

2. 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. z późn. zm.

3. Plan nie określa:

- 1) 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

4. Na terenie objętym planem na występują obszary wymagające scaleń i podziałów nieruchomości, oraz przekształceń i rekultywacji.

5. Plan nie określa wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

6. Zastosowane na rysunkach planu oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszarów objętych planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu oznaczone symbolami literowymi;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej.

§ 3. Przedmiot ustaleń planu obejmuje tereny w konturach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **Up, MN i ZI**.

§ 4. 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) **symbole** - należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego określony odpowiednio symbolem literowym 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) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć zieleni pełniącą funkcje izolacyjno-ochronne od innych terenów lub obiektów, złożoną z roślinności średnio i wysokopiennej, z drzew i krzewów zielonych zimą.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ogólne dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

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

- 1) właściwe wykorzystanie i zagospodarowanie terenów pod planowaną zabudowę oraz kształtowanie formy architektonicznej budynków w sposób nawiązujący do tradycji regionu;
- 2) wszelkie działania projektowe i realizacyjne zabezpieczające racjonalność i ład przestrzenny należy prowadzić zgodnie z ustaleniami planu, w oparciu o przepisy prawa i zgodnie z zasadami sztuki budowlanej;
- 3) obsługa komunikacyjna pieszo - jezdna terenów w oparciu o przyległe drogi publiczne i dojazdowe.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ogólne ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 6. 1.** Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków i obiekty dóbr kultury współczesnej.

2. Na obszarze objętym planem występuje strefa ochrony konserwatorskiej B – ochrony częściowej ustalona w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Olecko, wkreślona na rysunku planu. Ustala się aby planowana zabudowa terenu Up nawiązywała do historycznych elementów tradycji budowlanych w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych dachów, detali i pokryć dachowych z dachówki ceramicznej.

3. W przypadku znalezisk archeologicznych obowiązują przepisy odrębne.

## **Rozdział 4.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu**

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

2. Na obszarach objętych planem nie występują prawne formy ochrony przyrody.

3. W zakresie ochrony akustycznej dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku regulują przepisy odrębne:

- 1) teren MN kwalifikuje się jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren Up kwalifikuje się jako teren zabudowy mieszkalno – usługowej.

4. Obowiązują ograniczenia lokalizacyjne zabudowy w stosunku do istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 5.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu przedstawionego na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały dotyczące przeznaczenia, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

**§ 8. 1.** Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Up** – teren usług publicznych, t.j. struktur społecznych, w tym porządku, bezpieczeństwa publicznego i administracji.

2. Ustala się warunki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy - 20 m od ulicy Etckiej, 6 m od drogi dojazdowej (dz. 145/24) i 6 m od drogi gminnej nr G 141535N;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maks. 60%;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni działki;
- 4) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg: drogi publicznej (ul. Etcka) lub drogi dojazdowej (dz. nr 145/24);
- 5) miejsca parkingowe w granicach działki w liczbie minimum:
  - a) 10 miejsc ogólnodostępnych,
  - b) 1 miejsce dla pojazdów posiadających karty parkingowe,
  - c) 1 miejsce postojowe na trzech zatrudnionych.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, które wzbogacą funkcje podstawowe terenu,
- 3) geometria dachów: dwupołaciowe lub wielopołaciowe;

- 4) nachylenie połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30° - 45°;
- 5) pokrycie dachów: dachówką ceramiczną;
- 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,40.

#### **Rozdział 6.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów przedstawionych na załączniku graficznym nr 2 do niniejszej uchwały dotyczące przeznaczenia terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

**§ 9.** 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **MN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustala się warunki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maks. 30%;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50% powierzchni działki;
- 4) adaptuje się istniejący budynek mieszkalny jednorodzinny w użytkowaniu zgodnym z przeznaczeniem podstawowym terenu; inne budynki należy realizować poza strefą ewentualnych uciążliwości pochodzących od zabudowy produkcyjno – usługowej znajdującej się na terenie sąsiednim;
- 5) garaż wolnostojący lub budynek gospodarczy albo budynek gospodarczo - garażowy;
- 6) miejsca parkingowe w granicach działki – minimum 2;
- 7) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi dojazdowej (dz. nr 161).

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynku garażowego lub gospodarczego lub gospodarczo - garażowego - 6,0 m mierzona do kalenicy dachu od poziomu przyziemia;
- 2) dach dwuspadowy lub wielospadowy;
- 3) nachylenie połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30° – 45°;
- 4) pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorach czerwonym lub brązowym;
- 5) budynek przeznaczenia uzupełniającego winien architektonicznie harmonizować z budynkiem podstawowym;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,3;
- 7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – nie ustala się.

**§ 10.** 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **ZI** – zieleń izolacyjna.

2. Zieleń jako bufor ochronny w formie szpalerów drzew od zakładu produkcyjnego, zlokalizowanego poza obszarem planu.

3. Nakaz urządzenia buforu ochronnego z zieleni o wysokości powyżej 4 m.

#### **Rozdział 7.**

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

**§ 11.** 1. Ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obszar opracowania położony jest w aglomeracji Olecko - Uchwała Nr XXVI/515/13 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 23 kwietnia 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Warm. - Maz. z 2013 r. poz. 1861 z późn. zm.);
- 2) obsługa komunikacyjna terenów objętych planem w połączeniu funkcyjnym z zewnętrznym układem dróg poza granicami planu:
  - a) w zakresie załącznika nr 1 – z ul. Etckiej i drogą gminną nr G141535N oraz drogą dojazdową;
  - b) w zakresie załącznika nr 2 – z drogi dojazdowej (dz. nr 161).

2. Infrastruktura techniczna:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci miejskiej, odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej;
- 2) wody opadowe i roztopowe z powierzchni terenów objętych planem do miejskiej kanalizacji deszczowej;
- 3) zasilanie energetyczne z istniejącej sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 4) telekomunikacja przewodowa i bezprzewodowa z istniejącego uzbrojenia sieciowego i zasięgu istniejących stacji bazowych telefonii komórkowej poza granicami planu;
- 5) zaopatrzenie w gaz w przypadku rozbudowy sieci miejskiej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z projektowanej sieci ciepłej lub z indywidualnych źródeł ciepła z dopuszczeniem alternatywnych źródeł energii, stosowanie paliw i technologii gwarantujących nieprzekraczanie dopuszczalnych norm emisji zanieczyszczeń sprawności energetycznej i hałasu;

- 7) w granicach planu dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych; dopuszcza się ich lokalizację w pasie poza nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 8) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne, oraz zasady zawarte w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie miasta i gminy Olecko.

#### **Rozdział 8. Ustalenia końcowe**

**§ 12.** Nieustalone w planie warunki zabudowy regulują (odpowiednio) przepisy prawa budowlanego wraz z właściwymi rozporządzeniami wykonawczymi.

**§ 13.** W stosunku do terenów objętych niniejszym planem traci moc uchwała Nr XLVII/379/06 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 31 sierpnia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. z 2006 r. poz. 2419 Nr 169).

**§ 14.** 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 oznaczonych w niniejszym planie na załączniku nr 1 i 2 w wysokości 25%.

**§ 15.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Grzegorz Kłoczko**



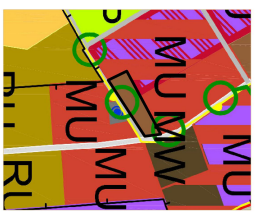


**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
PRZY UL. ECKIEJ I PRODUKCYJNEJ**  
SKALA 1:1000

Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr 0007/.....  
Rady Miejskiej w Olecku  
z dnia .....

- LEGENDA**
- I. OZNACZENIA OGÓLNE**
- GRANICA OGRĘDKOWANA, WPP
  - GRANICA OGRĘDKOWANA, WPP OGRÓZONY PRZEZCZCZENIU LUB ROZKUCI ZASADKICI ZAGOSPODAROWANA
  - ▲▲ NIEREZERWACJALNA LINIA ZABUDOWY
- II. PRZEZCZCZENIE I UZYTOKOWANIE TERENOW**
- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
  - ZI ZIELEN ZOI, ACTINA
  - ISTNIEJACA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ZE STRUBA OGRANICZONEGO UZYTOKOWANIA

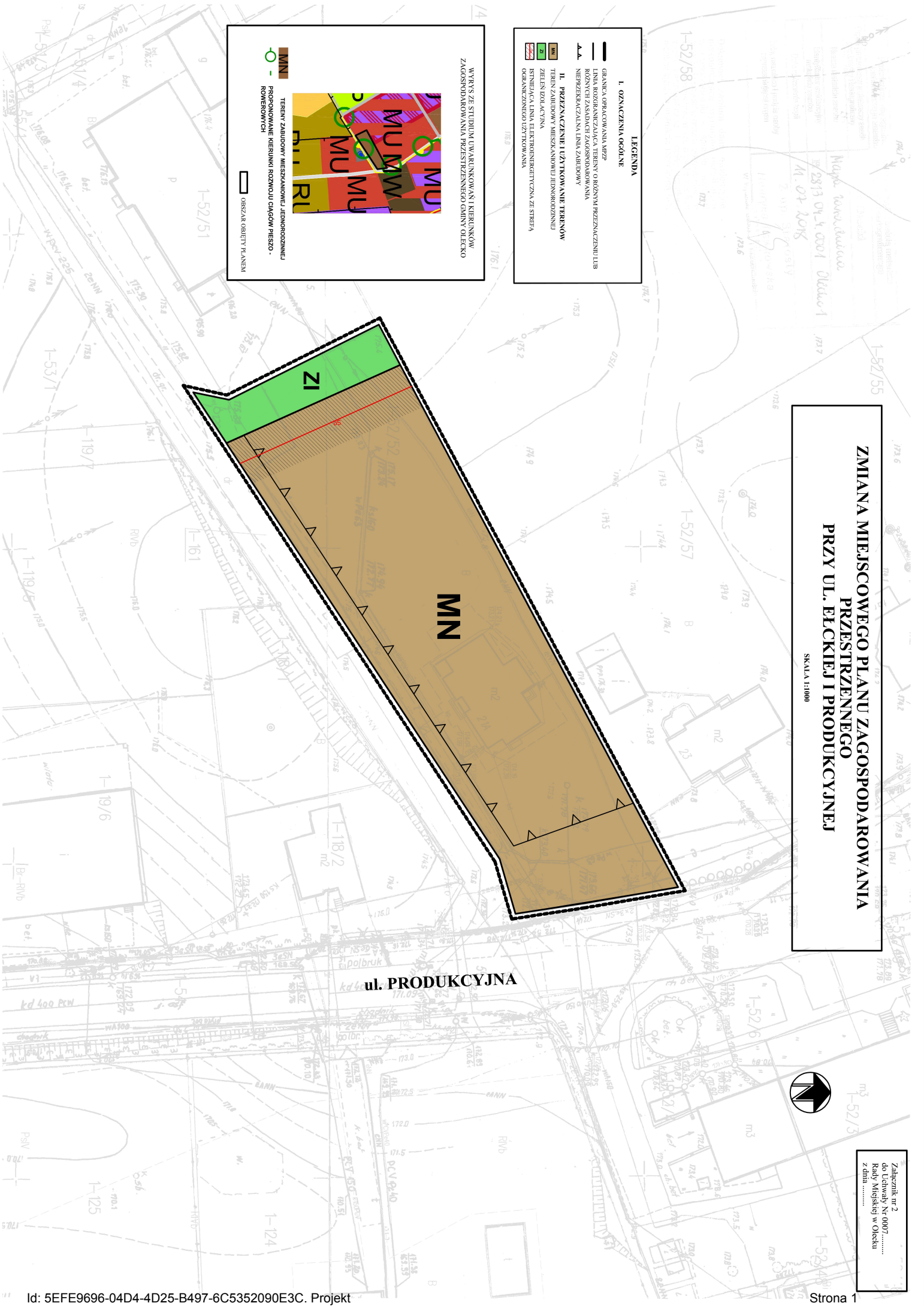
WYKRS ZE STUDIUM UMARUNKOWA SI KIERUNKOW ZAGOSPODAROWANIA I PRZESTRZENNEGO GMINY OLECKO



— MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ

— ZI PRZEZCZCZENIE KIERUNKI ROZWOJU CIAGOW WIEZDO - ROWNIENIOWYCH

— OGRANICZONA LINIA



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Olecku  
z dnia.....2019 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olecku o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Brak jest uwag wymagających rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Olecku o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Olecku  
z dnia.....2019 r.

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

W zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewidziano realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

## Uzasadnienie

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niniejsza uchwała stanowi zakończenie procedury sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- Rada Miejska w Olecku, w dniu 26 stycznia 2018 roku, podjęła uchwałę Nr ORN.0007.7.2018 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 18 marca 2019 r. do 8 kwietnia 2019 r.;

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

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym:

1) **wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu w rozdziałach 5 i 6 oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych,

2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** – przede wszystkim poprzez określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy,

3) **wymagania ochrony przyrody i środowiska, w tym gospodarowania wodami** – plan wprowadza ustalenia w tym zakresie w § 7; w obszarze planu nie występują prawne formy ochrony przyrody, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,

4) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - w granicach planu nie występują obiekty objęte prawną ochroną konserwatorską; zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko na obszarze objętym planem występuje strefa ochrony konserwatorskiej B - ustalenia dla strefa zawarte są w § 6 ust. 2,

5) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – plan nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych oraz ustala minimalną liczbę miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

6) **walory ekonomiczne przestrzeni** – wymóg został spełniony poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, terenów już częściowo zainwestowanych, posiadających pełne uzbrojenie w infrastrukturę techniczną; ponadto uchwalenie planu zwiększy walory ekonomiczne przestrzeni;

7) **prawo własności** – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności,

8) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – teren Up przeznaczony jest pod usługi bezpieczeństwa publicznego i porządku,

9) **potrzeby interesu publicznego** – projekt planu został sporządzony z uwzględnieniem składanych wniosków i uwag,

10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – plan uwzględnia potrzeby w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej przy wykorzystaniu istniejącego uzbrojenia sieciowego i zasięgu istniejących stacji bazowych,

11) **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** - udział zapewniony został poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania wniosków oraz wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, a także umożliwienie składania uwag podczas dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęła jedna uwaga, która została uwzględniona; procedura charakteryzowała się pełną jawnością i przejrzystością, a także dokładnością w sporządzaniu dokumentacji planistycznej,

12) **organ waży interes publiczny i interesy prywatne** - uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została przygotowana z poszanowaniem prawa własności oraz uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. Na jej potrzeby opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu, która określa i ocenia wpływ jego przyjęcia na dochody i wydatki gminy. Została również opracowana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska.

Zarówno projekt planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko, zostały poddane weryfikacji w trakcie ich wyłożenia do publicznego wglądu.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Plan jest zgodny z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, która przyjęta została uchwałą Nr ORN.0007.25.2018 z dnia

27 kwietnia 2018 r.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Zgodnie z prognozą skutków finansowych wykonaną do przedmiotowego planu, jego realizacja wpłynie w sposób korzystny na dochody gminy z tytułu wzrostu wpływów z podatku od nieruchomości. Nie przewiduje się budowy nowych dróg i infrastruktury technicznej. Nie wystąpią koszty związane z wypłatą odszkodowań i wykupów gruntów, obciążających budżet gminy.