

## Projekt

UCHWAŁA NR .....

RADY MIEJSKIEJ W OLECKU

z dnia ..... 2019 r.

### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Olecku w obrębie ewidencyjnym Olecko 1 - etap 1

Na podstawie art. 20 ust. 1 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. Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Po stwierdzeniu, że 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. zmianami, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Olecku w obrębie ewidencyjnym Olecko 1 - etap 1, zwany dalej „planem”.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

**§ 2.** 1. Granice planu zostały określone na podstawie uchwały Nr ORN.0007.68.2016 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 30 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Olecku w obrębie ewidencyjnym Olecko 1 oraz uchwały Nr ORN.0007.15.2019 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 1 marca 2019 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Olecku w obrębie ewidencyjnym Olecko 1.

2. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000,
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olecku o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

3. Rysunek obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granicy planu,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 4) pasa funkcjonalnego linii elektroenergetycznej 110 kV,
- 5) przeznaczenie terenów określone numerem i symbolem.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 3, mają charakter informacyjny.

5. Plan nie ustala:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na brak przestrzeni publicznych,
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak obiektów objętych ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych,
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ściany budynku od linii rozgraniczającej, z pominięciem loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 2,0 m oraz elementów wejść do budynków (schody, podesty, pochylnie dla niepełnosprawnych),
- 3) pasie funkcjonalnym – należy przez to rozumieć obszar o szerokości 20 m, po 10 m w obie strony od osi linii elektroenergetycznej WN 110 kV, w którym występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu związane z położeniem linii elektroenergetycznej wynikające z przepisów odrębnych,

- 4) przeznaczeniu podstawowym – oznacza takie przeznaczenie funkcjonalne, które jest przeważające na danym terenie, zarówno w zakresie powierzchni zabudowy jak i kubatury,
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową i którego powierzchnia całkowita nie przekracza 40% powierzchni całkowitej budynku lub terenu,
- 6) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne**

**§ 3.** 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami - **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5**,
- 2) teren zabudowy mieszkaniowo usługowej z zielenią urządzoną oznaczony symbolem - **MU/ZP1**,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oznaczone symbolami - **MWU1, MWU2**,
- 4) teren zabudowy usługowej z zielenią urządzoną oznaczony symbolem - **U/ZP1**,
- 5) teren zabudowy lotniskowej oznaczony symbolem - **ML1**,
- 6) tereny lasów oznaczone symbolami - **ZL1, ZL2**,
- 7) tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolami - **ZN1, ZN2, ZN3, ZN4**,
- 8) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem - **WS1**,
- 9) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolami - **KDL1, KDL2, KDL3, KDL4, KDL5**,
- 10) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami - **KDW1, KDW2**,
- 11) teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczony symbolem - **KPJ1**.

**§ 4.** 1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się poprzez lokalizację nieprzekraczalnych linii zabudowy, ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zasad cech geometrycznych podziału terenu na działki budowlane.

2. W granicach planu ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych do 20 m, z wyłączeniem obiektów związanych z siecią elektroenergetyczną wysokiego napięcia oraz z zastrzeżeniem maksymalnych wysokości budynków określonych w ustaleniach szczegółowych.

**§ 5.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu.

1. Odpowiednio do obowiązujących rozporządzeń wykonawczych do ustawy prawo ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu ustala się dopuszczalne poziomy hałasu:

- 1) jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną dla terenów oznaczonych symbolami **MN**,
- 2) jak na cele mieszkaniowo-usługowe dla terenów oznaczonych symbolami **MU/ZP, MWU**,
- 3) jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych dla terenu oznaczonego symbolem **ML**.

2. Obszar w granicach planu nie jest objęty prawnymi formami ochrony przyrody w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody.

3. Działalność usługowa nie może powodować pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na pobyt ludzi.

4. Zagospodarowanie działek budowlanych należy realizować przy uwzględnieniu ukształtowania terenu.

5. W granicach planu zakazuje się lokalizowania inwestycji mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

6. Na obszarze objętym planem mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu od drogi krajowej. W celu zapewnienia normatywnych warunków akustycznych, przy realizacji nowej zabudowy z przeznaczeniem na pobyt stały ludzi w strefie oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa drogi krajowej nr 65, należy w ramach tej inwestycji zastosować rozwiązania techniczne chroniące przed ponadnormatywnym hałasem drogowym, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa budowlanego.

**§ 6.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz wydzielania nowych działek budowlanych:

- 1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
  - a) na terenie oznaczonym symbolem **MN5** - 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenach oznaczonych symbolami: **MN3** - 1400 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenach oznaczonych symbolami: **MN1, MN2, MN4** - 2000 m<sup>2</sup>,
  - d) na terenie oznaczonym symbolem **MU/ZP1** - 2000 m<sup>2</sup>,

- e) na terenach oznaczonych symbolami **MWU1, MWU2** - 1500 m<sup>2</sup>,
  - f) na terenie oznaczonym symbolem **U/ZP1** - 2000 m<sup>2</sup>,
  - g) na terenie oznaczonym symbolem **ML1** - 800 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się włączenie do powierzchni działki budowlanej przyległych terenów oznaczonych symbolem ZN,
- 3) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej:
- a) na terenie oznaczonym symbolem **MN5** - 25 m,
  - b) na terenach oznaczonych symbolami: **MN3** - 30 m,
  - c) na terenach oznaczonych symbolami: **MN1, MN2, MN4** - 35 m,
  - d) na terenie oznaczonym symbolem **MU/ZP1** - 30 m,
  - e) na terenach oznaczonych symbolami **MWU1, MWU2** - 30 m,
  - f) na terenie oznaczonym symbolem **U/ZP1** - 35 m,
  - g) na terenie oznaczonym symbolem **ML1** - 15 m,
- 4) położenie granic działki dla terenów w stosunku do pasa drogowego w przedziale 65° ÷ 115°,
- 5) dopuszcza się wydzielanie działek o innych parametrach niż określone w pkt.: 2), 3), 4):
- a) pod lokalizację dróg wewnętrznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) w przypadku regulacji granic pomiędzy sąsiednimi działkami,
  - c) w przypadku wydzielenia działki na polepszenie warunków zagospodarowania działki sąsiedniej,
  - d) w przypadku działek pod budynki garażowe na terenie **MWU1 i MWU2**.

**§ 7.** Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

1. W granicach planu:

- 1) nie występują tereny górnicze,
- 2) nie występują zewidencjonowane tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
- 3) nie występują tereny szczególnego zagrożenia powodzią,
- 4) nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym lub w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

2. W trakcie opracowania planu w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych oraz nie wykonano audytu krajobrazowego.

**§ 8.** Ustalenia w zakresie zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo jezdnych. Dopuszcza się realizację w/w sieci i urządzeń w granicach działek budowlanych i terenów zieleni o ile nie zakłóci to przeznaczenia tych terenów.

2. Ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej lub z ujęć własnych.

3. Ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

4. Wody opadowe należy odprowadzać na teren nieutwardzony w granicach własnych nieruchomości, alternatywnie zezwala się na inne rozwiązania zgodne z warunkami określonymi przepisami prawa wodnego, prawa ochrony środowiska i budowlanego.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się dostawę energii elektrycznej z istniejących oraz nowo projektowanych stacji transformatorowych.

6. Dopuszcza się zmianę przebiegu oraz przebudowę istniejących linii elektroenergetycznych o ile nie zostanie zakłócone przeznaczenie terenu.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą z miejskiej sieci ciepłowniczej,
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych niskoemisyjnych urządzeń grzewczych,
- 3) dopuszcza się wykorzystanie energii cieplnej powstałej w produkcyjnych procesach technologicznych oraz ze źródeł energii odnawialnej o mocy do 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych.

8. W granicach planu dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej.
9. Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.
10. Gospodarkę odpadami, w tym odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9.** Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji.

1. Drogi i ciągi komunikacyjne.

Oznaczenie terenu	Funkcja komunikacyjna	Klasa techniczna	Szerokość pasa drogowego
<b>KDL1, KDL2, KDL3</b>	droga publiczna (fragment drogi znajduje się poza granicami planu)	lokalna	zgodnie z rysunkiem planu
<b>KDL4</b>	droga publiczna	lokalna	22 m-23 m (zgodnie z rysunkiem planu)
<b>KDL5</b>	droga publiczna	lokalna	17m (zgodnie z rysunkiem planu)
<b>KDW1</b>	droga wewnętrzna	-	10 m
<b>KDW2</b>	droga wewnętrzna	-	18 m-24 m
<b>KPJ1</b>	ciąg pieszo-jezdny	-	6 m

2. W zakresie sposobu realizacji miejsc parkingowych:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: **MN** - ustala się minimum dwa miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami **MU/ZP** i **MWU** - ustala się minimum dwa miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny oraz minimum 3 miejsca parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej związanych z funkcją usługową,
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem **ML** - ustala się minimum jedno miejsce postojowe na każdą działkę budowlaną.

3. Dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych na sąsiednich działkach budowlanych, dla terenów oznaczonych symbolami **MWU** i **U/ZP**.

4. Ustala się minimum 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 miejsc parkingowych, przy czym dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na sąsiednich terenach: dróg publicznych oznaczonych symbolami: **KDL1, KDL2, KDL3, KDL4** oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: **KDW1** i **KDW2**.

**§ 10.** Ustalenia dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Ustala się pasy funkcjonalne od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV.

2. W ww. pasach ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) lokalizację obiektów budowlanych innych niż ww., zgodnie z ustaleniami niniejszego planu oraz przepisami odrębnymi,
- 3) zakaz tworzenia hałd, nasypów,
- 4) zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej,
- 5) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, nie związanych z linią, wyższych niż 5 m,
- 6) lokalizowanie skrzyżowań linii elektroenergetycznych z infrastrukturą techniczną, w tym z drogami, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) możliwość wycinki oraz usunięcia zadrzewień i zakrzewień w zakresie pozwalającym na realizację oraz właściwe utrzymanie inwestycji polegającej na przebudowie i eksploatacji linii elektroenergetycznej 110 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 11.** Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 12.** Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN1, MN4**.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – wolnostojąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) uzupełniająca – zabudowa gospodarczo-garażowa.

2. Na wyznaczonym terenie dopuszcza się:

- 1) budowę wiat i wiat grillowych,
- 2) lokalizację obiektów małej architektury,

- 3) lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dojeżdż oraz dojazdów do budynków,
- 4) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 5) lokalizację zieleni urządzonej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu inwestycji:

- 1) na jednej działce budowlanej dopuszcza się budowę jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego budynku gospodarczego lub garażowego,
- 2) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego lub garażowego nie może przekraczać 80% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- 3) ustala się wskaźnik maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy - 30%,
- 4) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 40%,
- 5) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,9,
- 6) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do dwóch kondygnacji nadziemnych z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym, od 6 do 9 m,
- 2) wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6 m,
- 3) przekrycia dachami dwu - lub wielospadowymi (z wyłączeniem dachów namiotowych) o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 30° - 45° krytych dachówką ceramiczną, betonową lub blachodachówką w odcieniach czerwieni,
- 4) nakazuje się zastosowanie jednorodnego materiału pokrycia dachów budynków znajdujących się w granicach działki budowlanej.

**§ 13.** Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN2, MN3, MN5.**

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) podstawowe – wolnostojąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) uzupełniające – zabudowa gospodarczo-garażowa.

2. Na wyznaczonym terenie dopuszcza się:

- 1) budowę wiat i wiat grillowych,
- 2) lokalizację obiektów małej architektury,
- 3) lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dojeżdż oraz dojazdów do budynków,
- 4) na lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 5) lokalizację zieleni urządzonej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu inwestycji:

- 1) na jednej działce budowlanej dopuszcza się budowę jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego budynku gospodarczego lub garażowego,
- 2) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego lub garażowego nie może przekraczać 80% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- 3) ustala się wskaźnik maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy - 20%,
- 4) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 50%,
- 5) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,6,
- 6) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do dwóch kondygnacji nadziemnych z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym, od 6 do 9 m,
- 2) wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6 m,
- 3) przekrycia dachami dwu - lub wielospadowymi (z wyłączeniem dachów namiotowych) o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 30° - 45° krytych dachówką ceramiczną, betonową lub blachodachówką w odcieniach czerwieni,
- 4) nakazuje się zastosowanie jednorodnego materiału i kolorystyki pokrycia dachów budynków znajdujących się w granicach działki budowlanej.

**§ 14.** Ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej z zielenią urządzoną oznaczonego na rysunku planu symbolem: **MU/ZP1.**

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa oraz zieleń urządzona,
- 2) uzupełniające – zabudowa gospodarczo-garażowa, rekreacji indywidualnej.

2. Na wyznaczonym terenie dopuszcza się:

- 1) budowę wiat i wiat grillowych,
- 2) lokalizację obiektów małej architektury,
- 3) lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dojeżdż oraz dojazdów do budynków,
- 4) na lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu inwestycji:

- 1) w zakresie funkcji usługowych, zakazuje się realizacji usług związanych z obsługą komunikacji, w tym warsztatów samochodowych oraz usług mogących pogorszyć warunki użytkowania terenów sąsiednich,
- 2) na każdej działce budowlanej dopuszcza się budowę jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jednego budynku usługowego oraz jednego budynku gospodarczego lub garażowego,
- 3) w ramach przeznaczenia terenu, na działce budowlanej dopuszcza się budowę budynku rekreacji indywidualnej w sposób nie zakłócający przeznaczenia podstawowego,
- 4) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego lub garażowego nie może przekraczać 80% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- 5) ustala się wskaźnik maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy - 20%,
- 6) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 60%,
- 7) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,6,
- 8) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do dwóch kondygnacji nadziemnych z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym, od 6 do 9 m,
- 2) wysokość budynków usługowych do dwóch kondygnacji nadziemnych z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym, nie więcej niż 9 m,
- 3) wysokość budynków rekreacji indywidualnej, garażowych i gospodarczych do 6 m,
- 4) przekrycia dachami dwu - lub wielospadowymi (z wyłączeniem dachów namiotowych) o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 30° - 45° krytych dachówką ceramiczną, betonową lub blachodachówką w odcieniach czerwieni,
- 5) nakazuje się zastosowanie jednorodnego materiału pokrycia dachów budynków znajdujących się w granicach działki budowlanej.

**§ 15.** Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MWU1, MWU2.**

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa,
- 2) uzupełniające – zabudowa garażowa.

2. Na wyznaczonym terenie dopuszcza się:

- 1) budowę wiat,
- 2) lokalizację obiektów małej architektury,
- 3) lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dojeżdż oraz dojazdów do budynków,
- 4) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 5) lokalizację zieleni urządzonej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu inwestycji:

- 1) w zakresie funkcji usługowych, zakazuje się realizacji usług związanych z obsługą komunikacji, w tym warsztatów samochodowych oraz usług mogących pogorszyć warunki użytkowania terenów sąsiednich,
- 2) ustala się realizację zabudowy usługowej w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub jako obiekty wolnostojące,
- 3) ustala się wskaźnik maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy - 50%,
- 4) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30%,

- 5) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,01 do 1,
- 6) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy wolnostojących budynków usługowych - 100m<sup>2</sup>,
- 7) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych, do trzech kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 12m,
- 2) wysokość wolnostojących budynków usługowych do 9 m,
- 3) wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6 m,
- 4) przekrycia dachami dwu - lub wielospadowymi (z wyłączeniem dachów namiotowych) o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 30° - 45° krytych dachówką ceramiczną, betonową lub blachodachówką w odcieniach: czerwieni,
- 5) nakazuje się zastosowanie jednorodnego materiału pokrycia dachów budynków znajdujących się w granicach działki budowlanej.

**§ 16.** Ustalenia dla terenu zabudowy usługowej z zielenią urządzoną oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/ZP1**.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa z zielenią urządzoną,
- 2) uzupełniające – nie ustala się.

2. Na wyznaczonym terenie dopuszcza się:

- 1) lokalizację obiektów małej architektury,
- 2) lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dojazdów oraz dojazdów do budynków,
- 3) na lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu inwestycji:

- 1) zabudowę garażową należy realizować w formie zespołu garaży do obsługi budynku usługowego, zakazuje się budowy wolnostojących budynków garażowych,
- 2) ustala się wskaźnik maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy - 50%,
- 3) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 35%,
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,01 do 1,
- 5) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wysokość budynków, do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 9 m,
- 2) przekrycia dachami dwu - lub wielospadowymi (z wyłączeniem dachów namiotowych) o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 20° - 45° krytych dachówką ceramiczną, betonową lub blachodachówką w odcieniach czerwieni,
- 3) nakazuje się zastosowanie jednorodnego materiału pokrycia dachów budynków znajdujących się w granicach działki budowlanej.

**§ 17.** Ustalenia dla terenów zabudowy letniskowej oznaczonych na rysunku planu symbolem **ML1**.

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) podstawowe – zabudowa letniskowa,
- 2) uzupełniające – zieleni urządzona, wody powierzchniowe.

2. Na wyznaczonym terenie dopuszcza się:

- 1) lokalizację obiektów małej architektury;
- 2) lokalizację budowli hydrotechnicznych związanych z obsługą funkcji letniskowych,
- 3) lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dojazdów oraz dojazdów do budynków,
- 4) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 5) lokalizację zieleni urządzonej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu inwestycji:

- 1) ustala się wskaźnik maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy - 10%,
- 2) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 60%,
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,3,
- 4) powierzchnia zabudowy jednego budynku - do 80 m<sup>2</sup>,

5) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wysokość budynków, do dwóch kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 7 m,
- 2) przekrycia dachami dwu - lub wielospadowymi (z wyłączeniem dachów namiotowych) o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 30° - 45° krytych dachówką ceramiczną, betonową lub blachodachówką w odcieniach czerwieni,
- 3) nakazuje się zastosowanie jednorodnego materiału pokrycia dachów budynków znajdujących się w granicach działki budowlanej.

**§ 18.** Ustalenia dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **ZL1, ZL2.**

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – lasy,
- 2) uzupełniające – nie ustala się.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **ZL1, ZL2** mają zastosowanie przepisy o lasach.

**§ 19.** Ustalenia dla terenów zieleni nieurządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **ZN1, ZN2, ZN3, ZN4.**

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – zieleń nieurządzona,
- 2) uzupełniające – wody powierzchniowe, ścieżka pieszo-rowerowa.

2. Na wyznaczonym terenie:

- 1) zakazuje się zabudowy budynkami,
- 2) dopuszcza się realizację ścieżek pieszo-rowerowych,
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
- 4) dopuszcza się lokalizację budowli hydrotechnicznych związanych z obsługą terenów sąsiednich,
- 5) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 6) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej -60%.

**§ 20.** Ustalenia dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS1.**

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe,
- 2) uzupełniające – nie ustala się.

2. Na wyznaczonym terenie nie dopuszcza się zabudowy budynkami.

3. Zagospodarowanie terenu zgodnie z właściwymi przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 21.** Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

**§ 22.** Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Grzegorz Kłoczko**





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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Olecku rozstrzyga co następuje:

Do projektu planu wniesiono uwagi w trybie przepisów art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozstrzygnięte jak niżej:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Uzasadnienie
Wykaz nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w trakcie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu, które odbyło się w dniach od 15.10.2018 r. do 5.11.2018 r. oraz w terminie na składanie uwag tj. do dnia 19.11.2018 r.*				
1	08.11.2018 r.	Anonimizacja danych	Prośba o zmianę przeznaczenia działki nr 19/16 (południowa część działki zgodnie z załączoną do uwagi mapą) z zabudowy produkcyjno - usługowej na tereny produkcyjno - usługowe z handlem wielkopowierzchniowym.	Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego południowa część działki (wskazana na mapie do uwagi jako teren usługowo produkcyjny oraz handel wielko powierzchniowy) przeznaczona jest na cele usługowe w zieleni, dla których nie przewiduje się zabudowy produkcyjnej oraz handlu wielkopowierzchniowego. Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium, a co za tym idzie wnioskowane przeznaczenie nie jest możliwe do wprowadzenia do planu.
			Zmiana wewnętrznego układu komunikacyjnego (zgodnie z mapą dołączoną do uwagi)	Zgodnie z polityką przestrzenną gminy w planie miejscowym wskazano jedynie główne drogi publiczne i wewnętrzne tworzące szkielet układu komunikacyjnego. Ze względu na bardzo urozmaiconą rzeźbę terenu docelowy szczegółowy układ komunikacyjny będzie realizowany na etapie realizacji inwestycji.
Wykaz nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w trakcie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu, które odbyło się w dniach od 8.04.2019 r. do 30.04.2019 r. oraz w terminie na składanie uwag tj. do dnia 14.05.2019 r.				
2.	14.05.2019 r.	Anonimizacja danych	Prośba o nieprzekazywanie planu do uchwalenia, opracowanego na obszarze nieruchomości będących jego własnością.	Uwaga nie dotyczy ustaleń i rozwiązań przyjętych w planie miejscowym.

\*wykaz zawiera uwagi złożone do części planu pokrywającej się z granicami etapu 1 wyznaczonymi zgodnie z uchwałą Nr ORN.0007.15.2019 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 1 marca 2019 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Olecku w obrębie ewidencyjnym Olecko 1

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozstrzyga się co następuje:

§1. Do inwestycji ujętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z zakresu infrastruktury technicznej służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowiących zadania własne gminy należą: urządzenie dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, oraz realizacja sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej.

§2. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w §1.

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m. in. ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i ustawą Prawo ochrony środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

3. Zadania z zakresu infrastruktury technicznej będą realizowane ze środków własnych oraz ze środków zewnętrznych (w tym dotacji UE).

## Uzasadnienie

### 1. Wstęp.

Do opracowania planu miejscowego przystąpiono uchwałą Nr ORN.0007.68.2016 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 30 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Olecku w obrębie ewidencyjnym Olecko 1. Planem objęto obszar około 140 ha położony na wschód zwartej zabudowy miasta, pomiędzy linią kolejową, drogą krajową nr 65 oraz drogą wojewódzką nr 655. Obecnie jest to teren w większości niezabudowany. W związku ze skomplikowaną strukturą przestrzenną oraz uwarunkowaniami zewnętrznymi uchwałą Nr ORN.0007.15.2019 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 1 marca 2018 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Olecku w obrębie ewidencyjnym Olecko 1, obszar planu został podzielony na trzy etapy procedowane oddzielnie. Etap 1 dotyczy terenów przyległych do drogi wojewódzkiej nr 655 o powierzchni około 43 ha.

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

1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu w §3 ust. 1 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 §5. 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,

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 ilość miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla poszczególnych terenów,

6) **walory ekonomiczne przestrzeni** – plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. Jednak zawarte w ustaleniach szczegółowych, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju,

7) **prawo własności** – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, między innymi poprzez ustalenia przeznaczenia terenu, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,

8) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – nie dotyczy. W obrębie obszaru planu docelowo nie przewiduje się terenów i obiektów spełniających potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,

9) **potrzeby interesu publicznego** – teren objęty planem w większości dotyczy gruntów prywatnych, które zgodnie ze składanymi wnioskami i uwagami zostały w większości przeznaczone zgodnie z potrzebami właścicieli. W celu ochrony interesu publicznego plan wyznacza podstawową sieć dróg publicznych i wewnętrznych oraz zasady realizacji obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej na terenach oddalonych od tej sieci,

10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – plan dopuszcza, w ramach uzupełniającego sposobu zagospodarowania terenów, realizację sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej oraz określa ogólne zasady realizacji tych sieci,

11) **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** - projekt planu sporządzany był w ramach projektu partycypacja w planowaniu przestrzennym, który obejmował cykl spotkań z mieszkańcami i właścicielami terenu, w trakcie którego złożono kilkadziesiąt różnych wniosków do planu. Wnioski głównie obejmowały przeznaczenie poszczególnych terenów zgodnie z interesem właścicieli. O ile nie było to sprzeczne z przepisami odrębnymi i ustaleniami studium składane wnioski były uwzględniane w projekcie planu.

Ponadto organ sporządzający plan zapewnił udział społeczeństwa w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania wniosków oraz dwukrotne wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowanie publicznych dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z możliwością składania uwag. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęły dwie uwagi dotyczące terenu objętego planem, które nie zostały uwzględnione.

12) Ustalając przeznaczenie terenu organ **rozważył interes publiczny i interesy prywatne**. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców w granicach dopuszczonych ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Realizacja planu będzie związana z zagospodarowaniem terenów na zachód od centrum miejscowości i dotyczy przede wszystkim dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej (jedno i wielorodzinnej) oraz zabudowy usługowej. Zaprojektowane przeznaczenie terenu pozwoli na realizację zabudowy z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju.

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 przyjętą uchwałą Nr ORN.0007.25.2018 z dnia 27 kwietnia 2018 r. Zgodnie z załącznikiem do ww. Uchwały przedmiotowy plan miejscowy wskazany jest jako plan miejscowy będący w trakcie opracowania.

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

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wykazała wzrost wpływów do budżetu, co jest związane głównie z opłatą planistyczną wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości, oraz wzrostem wpływów z podatków od nieruchomości gruntowych i budynków. Koszty jakie będzie musiała ponieść gmina w związku z uchwaleniem planu będą głównie związane z planowaną budową drogi oznaczonej symbolem KDL 5 oraz uzupełnieniem istniejącej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

5. Przedstawiony do uchwalenia projekt planu powstał po przeprowadzeniu pełnej procedury planistycznej, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Posiada on niezbędne opinie i uzgodnienia, a jego uchwalenie przyczyni się do racjonalnego rozwoju zabudowy miasta Olecka.

6. Przy przygotowywaniu projektu planu wykorzystano opracowania sporządzone w toku procedury planistycznej, tj.: „Opracowanie ekofizjograficzne”, „Prognozę oddziaływania na środowisko” oraz „Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu”, wymagane odpowiednimi przepisami.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską w Olecku niniejszej uchwały jest uzasadnione.