

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 (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073¹⁾) 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, 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⁾ Zmiany ustawy: Dz. U. z 2017 r. poz. 1566

- 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 linię 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) zapewnić parkowanie samochodów w podziemiu planowanej zabudowy przyjmując 1 miejsce na jedno mieszkanie;
- 3) usługi w poziomie parteru do 30% jego powierzchni;
- 4) geometria dachu: wielopołaciowy 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 2KD 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).

§ 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

Karol Sobczak