

**Uchwała Nr .../...../.....
Rady Miejskiej w Olecku
z dnia r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
w rejonie ul. Mazurskiej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r., poz. 503) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1
Ustalenia ogólne**

§1.1. Uchwała się po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Olecko, uchwalonego uchwałą nr BRM.0007.128.2021 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 30 listopada 2021 r., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Mazurskiej, zwany dalej „planem”, w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 1,44 ha.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Mazurskiej” opracowany w skali 1 :1000; stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olecku o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olecku do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne – plik elektroniczny, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Granica obszaru objętego planem określona została na rysunku planu.

4. 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) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym określone w §2;
- 6) projektowany szpaler drzew;
- 7) strefa lokalizacji budynków mieszkalnych z usługami w parterze;
- 8) strefa istniejącej skarpy do zachowania i uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu;
- 9) pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w pkt 1) - 8) mają charakter informacyjny.

§2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW/U**;
- 2) teren drogi publicznej klasy dojazdowej (poszerzenie pasa drogowego), oznaczony na rysunku planu symbolem **KDd**;

§3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 2) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku planu, wyznaczającą najbliższe możliwe usytuowanie budynku względem granicy działki; linie zabudowy określone w planie nie dotyczą wysuniętych:
 - części podziemnych budynku zagłębionych całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
 - elementów budynku takich jak: zadaszenia nad wejściem, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy na gruncie,
 - okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów, wykuszy, ryzalitów i przedsionków wysuniętych nie więcej niż 1,0 m, o ile pozostałe ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, stosunek sumy powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku w odniesieniu do powierzchni działki;
- 5) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, rozumianej jako suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych po obrysie wszystkich budynków, w odniesieniu do powierzchni działki;
- 6) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 7) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwu- lub wielospadowy symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 8) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć najwyższą pionową wysokość budynku mierzoną od poziomu wejścia do budynku do głównej kalenicy bryły budynku przy dachach stromych, a przy dachach płaskich do najwyższego punktu dachu tj. attyki, z uwzględnieniem, jeżeli występują, nadbudówek ponad dach tj. maszynowni dźwigu i obudowy wyjść z klatek schodowych, kotłowni lub innych pomieszczeń technicznych;
- 9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezaliczoną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, niepowodującą przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a także niepowodującą pogorszenia warunków zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na pobyt ludzi (w szczególności mieszkalnych).

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) kształtowanie nowej zabudowy z zachowaniem walorów krajobrazowych terenu położonego w sąsiedztwie jeziora Oleckie Wielkie;
- 2) kształtowanie ogólnodostępnych terenów zielonych w granicach terenu objętym planem w połączeniu funkcjonalnym z terenem od strony wschodniej poza granicami planu;
- 3) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych na czas budowy;

- 5) w zakresie wykończenia zewnętrznego budynków:
 - a) stosowanie materiałów na ścianach zewnętrznych: cegła, tynk, kamień, drewno,
 - b) na powierzchni elewacji nie większej niż 50% dopuszcza się stosowanie takich materiałów jak: okładziny włókno-cementowe, ceramiczne, panele elewacyjne z blachy;
 - c) stosowanie kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, białym, kolorach szarości lub w kolorach naturalnych materiałów takich, jak: ceramik, kamień, drewno, beton;
 - d) dla pokrycia dachów stromych zastosowanie dachówki albo materiału dachówko podobnego w kolorze ceglasto-czerwonym;
- 6) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych obiektów nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenu;
- 7) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych z usługami w wyznaczonej na rysunku planu strefie; usługi należy lokalizować zgodnie z pkt 8) oraz ustaleniami szczegółowymi;
- 8) dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych sytuowanych w parterze budynku mieszkalnego z dostępem wyłącznie spoza klatek schodowych części mieszkalnej; lokale usługowe muszą spełniać warunki wynikające z przepisów odrębnych;
- 9) dopuszcza się lokalizację jednej kondygnacji podziemnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić urządzenie zielonego terenu rekreacyjno – wypoczynkowego z obiektami małej architektury oraz urządzeniami sportowo – rekreacyjnymi dla mieszkańców, w tym plac zabaw dla dzieci oraz osób starszych, z zastrzeżeniem spełnienia minimalnej powierzchni terenu 200 m².

Rozdział 3 **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§5.1. Obszar planu położony jest poza obszarami chronionymi na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

2. Zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska, dotyczącymi dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, kwartał oznaczony symbolem MW/U zalicza się do kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

3. Ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu istniejących skarp okalających obszar objęty planem oznaczonych graficznie na rysunku planu; dopuszcza się wykorzystanie skarp do wkomponowania garażu podziemnego w połączeniu funkcyjnym z poziomem parteru planowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

4. Na terenie dopuszcza się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych i półprzepuszczalnych do utwardzania ciągów komunikacyjnych i miejsc postojowych dla samochodów z wyłączeniem dróg pożarowych.

5. W granicach opracowania planu zakazuje się prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, dla których wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Zakaz ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego.

6. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami ziemi poprzez gospodarowanie odpadami i ściekami zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie oraz przepisami odrębnymi.

Rozdział 4 **Zasady kształtowania krajobrazu**

§6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) kształtowanie zabudowy i ogólnodostępnych terenów zieleni w połączeniu funkcyjnym z publicznym ciągiem pieszo – rowerowym zlokalizowanym poza granicami planu;
- 2) zakaz grodzenia terenu MW/U, z wyłączeniem placu zabaw zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) zakazuje się lokalizowania urządzeń reklamowych i tablic reklamowych wolno stojących.

Rozdział 5

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

§7. W granicach obszaru planu nie występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w związku z tym nie podejmuje się ustaleń w tym zakresie.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się wymóg spójnego zagospodarowania terenu w zakresie elementów przestrzeni publicznej z elementami małej architektury i udogodnieniem użytkowania dla osób niepełnosprawnych.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§9. 1. Na obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°;
- 4) zasady i warunki wymienione w pkt. 1) - 3) nie stosuje się do działek wydzielanych pod drogi oraz obiekty z zakresu infrastruktury technicznej.

Rozdział 8

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§10. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) Tereny górnicze – nie występują.
- 2) Obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują.
- 3) Obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują.
- 4) Krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – brak audytu krajobrazowego oraz krajobrazów priorytetowych określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 9

Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy

§11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10 **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu objętego planem z przyległych dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu (ulica Mazurska i ul. Sienkiewicza);
- 2) powiązanie i zachowanie ciągłości elementów projektowanego układu komunikacyjnego na terenie objętym planem, w tym jezdni i chodników, z zewnętrznym układem komunikacyjnym, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenów dróg, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 4) dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru, dopuszcza się realizację dojazdów i dojazdów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w obrębie terenu należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych oraz garażowych zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:
 - a) 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym;
 - b) 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej usług;
- 6) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 5) i 6) na wyznaczonych do tego celu miejscach w granicach terenu objętego inwestycją budowlaną, na parkingach naziemnych lub garażach naziemnych i podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz zapewnienia przy obiektach usługowych stanowisk postojowych dla rowerów.

Rozdział 11 **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

§13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) zachowanie istniejącej sieci infrastruktury technicznej, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, remontu, przełożenia lub likwidacji;
- 3) nakaz zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej;
- 4) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci średniego i niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb;
- 6) nakaz odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, o jakości określonej w przepisach odrębnych;
- 7) docelowo podłączenie terenu objętego planem do sieci gazowej;
- 8) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na terenie własnej działki, z zastrzeżeniem pkt 9);

- 9) wykonanie zabezpieczenia przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu i wód dla projektowanych dróg wewnętrznych, parkingów, i placów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zaopatrzenie w ciepło wyłącznie na bazie paliw i urządzeń charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji lub odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 11);
- 11) na terenie dopuszcza się wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy mniejszej niż 100 kW zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem energii wiatru;
- 12) dopuszcza się lokalizację instalacji fotowoltaicznych wyłącznie na dachach budynków;
- 13) dopuszcza się możliwość lokalizacji stacji transformatorowych z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej;

Rozdział 12

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§14. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 13

Ustalenia szczegółowe

§15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW/U** (o pow. ok. 1,40 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami;
- 2) dopuszczenie sytuowania budynków mieszkalnych z usługami w parterze wyłącznie w oznaczonej na rysunku planu strefie;
- 3) wyklucza się lokalizację usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m²;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: do 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnia zabudowy jednego budynku nie większa niż 1100 m²;
 - c) szerokość elewacji budynku od strony jeziora nie większa niż 50 m;
 - d) minimalna intensywność zabudowy: 0,1;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2;
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 35% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalną wysokość zabudowy: budynków mieszkalnych oraz mieszkalno – usługowych (usługi w parterze): do 4 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 14,5 m, przy zachowaniu maksymalnej rzędnej wysokości budynku 178,7 m. n. p.t.;
 - h) geometria dachów: dachy strome lub dachy płaskie, przy czym obowiązuje zastosowanie jednego rodzaju dachu dla wszystkich budynków w obszarze terenu (geometria dachu, kąt nachylenia połaci dachowych oraz kolor i rodzaj pokrycia dachowego);
 - i) dopuszcza się lokalizację garaży wielostanowiskowych w kondygnacji nadziemnej i podziemnej budynku;

- j) na terenie ustala się nakaz realizacji szpaleru drzew wzdłuż granicy działki od strony ulicy Mazurskiej zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem istniejących oraz nowych zjazdów;
- k) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej - zgodnie z §12 i §13.

§16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDd** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy dojazdowej (poszerzenie istniejącego pasa drogowego);
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość 3,0 w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dopuszcza się realizację chodnika, ciągu pieszo – rowerowego, zieleni urządzonej;
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 14 Ustalenia końcowe

§17. Dla terenów objętych planem, określa się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

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