

## **UCHWAŁA Nr XXI/190/08**

### **Rady Miejskiej w Olecku**

**z dnia 26 sierpnia 2008 r.**

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Parkowej w Olecku**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, zmiany z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, zmiany z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954; Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007. Nr 127 poz. 880) Rada Miejska w Olecku uchwała, co następuje:

### **DZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE**

#### **Rozdział I Zakres obowiązywania planu**

**§ 1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Parkowej w Olecku w granicach określonych załącznikiem graficznym nr 1 do Uchwały Nr XIII/116/07 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 26 października 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Parkowej w Olecku, zwaną w dalszej części planem miejscowym.

**§ 2. 1.** Plan obejmuje zmiany ustaleń dla terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolem: 1.MNU, 2.MNU, 3.MN, 4.MN, 5.UA, 6.ZP, 7.MN, 8.WZ, 9.EE, 01L1/2, 02L1/2, 03D1/2, 04D1/2.

2. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu miejscowego jest:

- 1) zmiana przeznaczenia terenu zabudowy jednorodzinnej w zabudowie szeregowej z usługami i rzemiosła nieuciążliwego pod zabudowę wielorodzinną z usługami nieuciążliwymi;
- 2) ustalenia zasad zagospodarowania terenu obowiązują na obszarze wyznaczonym granicą opracowania niniejszego planu.

3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały,
- 2) z rysunku planu w skali 1: 1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

4. Ustalenia planu są zgodne z polityką przestrzenną miasta Olecka przedstawioną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko uchwalonego uchwałą Nr VI/28/99 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 29 stycznia 1999r.

5. Tereny objęte planem nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne na podstawie przepisów odrębnych o ochronie gruntów.

**§ 3 .1.** Przedmiotem ustaleń planu jest:

- 1) teren zabudowy wielorodzinnnej oznaczony symbolem MW;
- 2) koncepcja zagospodarowania terenu ma charakter orientacyjny;

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

- 1) granice terenu 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, oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) symbolu przeznaczenia - należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego określony odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów,
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wprowadzić płaszczyzny elewacji nowo realizowanych budynków,
- 4) urządzeniu pomocniczym – należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, miejsca parkingowe, a także oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie a także ogólnodostępne stacje telefoniczne,
- 5) szkodliwym oddziaływaniu na środowisko – należy przez to rozumieć wszelkie przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływanie na środowisko w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania oraz zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych,
- 6) uciążliwości – należy przez to rozumieć działanie uznawane za uciążliwe lub ponad normalne wg obowiązujących norm i przepisów odrębnych,
- 7) o drogach wewnętrznych – należy rozumieć drogi nie zaliczane do żadnej kategorii dróg publicznych w szczególności drogi w osiedlach mieszkaniowych, dojazdowe do obiektów usługowych.

## **DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE**

### **Rozdział II Ustalenia ogólne dotyczące zasad użytkowania, zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu**

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

- 1) Obowiązujące przepisy prawa odnośnie zachowania ładu przestrzennego, architektonicznego i ochrony wartości przyrodniczych;
- 2) Wszelkie działania projektowe i realizacyjne zabezpieczające racjonalność i ład przestrzenny należy prowadzić zgodnie z ustaleniami planu, obowiązującymi normami i przepisami oraz zasadami sztuki budowlanej;

### **Rozdział III Ustalenia ogólne dla terenów i obiektów podlegających ochronie ze względu na wymagania środowiska kulturowego**

**§ 5.** Terenu objętego planem nie obejmuje strefa ochrony konserwatorskiej i nie występują obiekty zabytkowe i obiekty dóbr kultury współczesnej.

- 1) Kształtowanie formy architektonicznej nowej zabudowy powinno nawiązywać do wartościowych elementów miejscowych tradycji budowlanych;
- 2) W przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych;
- 3) W stosunku do gruntów, na których zostaną zlokalizowane stanowiska archeologiczne wojewódzki konserwator zabytków może określić zakres i sposób eksploatacji takich gruntów.

### **Rozdział IV Ustalenia ogólne dla terenów i obiektów podlegających ochronie ze względu na wymagania przyrodnicze**

**§ 6.** Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) Wprowadza się obowiązek przestrzegania zasad zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska we wszelkich poczynaniach inwestycyjnych;

- 2) Planowana zieleń urządzona winna stanowić dominujący element towarzyszący w zagospodarowaniu terenu.

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

§ 7. Na terenie objętym planem obowiązuje utrzymanie standardów środowiska przyrodniczego w szczególności czystości wód, powietrza atmosferycznego i gleb.

**DZIAŁ III**  
**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**Rozdział VI**  
**Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.**

§ 8. 1. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem 1 MW;

2.1. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) Podstawowym przeznaczeniem terenu jest realizacja i utrzymanie funkcji mieszkaniowej;
- 2) Uzupełnieniem funkcji podstawowej terenu jest realizacja infrastruktury towarzyszącej takiej: jak miejsca parkingowe, dojścia i dojazdy, mała architektura użytkowa, miejsca na pojemniki umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów miejsca placu zabaw dla dzieci itp.;

2.2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) kompleksowe zagospodarowanie terenu w tym adaptacja istniejącego budynku mieszkalnego z możliwością jego nadbudowy i zmiany dachu, oraz rozbiórką budynków gospodarczych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 3) obszar biologicznie czynny w granicach terenu objętego planem minimum 30% jego powierzchni;
- 4) dopuszcza się możliwość podziału terenu;
- 5) dla mieszkalnictwa wielorodzinnego należy zapewnić 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie;
- 6) dla funkcji usługowych należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

2.3. ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,8;
- 2) maksymalna wysokość 4 kondygnacje naziemne w tym poddasza użytkowo-mieszkalne;
- 3) wystrój elewacji dowolny z zastosowaniem materiałów elewacyjnych pochodzenia naturalnego takich jak cegła elewacyjna, kamień, drewno, tynki strukturalne itp.
- 4) w stosunku do zabudowy bliskiego sąsiedztwa nowa zabudowa nie powinna gabarytem wysokościowym dominować w krajobrazie;
- 5) usługi komercyjne w parterach budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy ulicy Parkowej.

**Rozdział VII**  
**Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji**

§ 9. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) do likwidacji przeznaczają się istniejącą na terenie studnię poboru wody;

- 2) plan nie ustala ideogramów sieciowych z uwagi na koncepcyjne zagospodarowanie terenu, które ma charakter orientacyjny przy zbywaniu nieruchomości;
- 3) zaopatrzenie w wodę i kanalizację z sieci miejskiej na warunkach technicznych dysponenta tych sieci na etapie projektu budowlanego i planu zagospodarowania terenu;
- 4) wody opadowe z powierzchni planowanych dróg wewnętrznych i miejsc parkingowych do miejskiej kanalizacji deszczowej;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci na warunkach Zakładu Energetycznego S.A. Białystok, Rejon Energetyczny w Elku. Przewiduje się modernizację istniejącej na terenie stacji transformatorowej dla zapewnienia zasilania energetycznego przedmiotowego terenu.  
Zasilanie energetyczne terenu liniami kablowymi podziemnymi;
- 6) ewentualne warunki w zakresie telefonizacji terenów objętych planem ustalać będzie właściwy obszarowi Zakład Telekomunikacji TP SA;
- 7) dopuszcza się prowadzenie innych elementów uzbrojenia terenu w oparciu o obowiązujące przepisy bez konieczności wprowadzania zmian do planu;
- 8) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnej kotłowni na paliwa ekologiczne. Wykorzystanie źródła ciepła z pobliskiej kotłowni.

## **Rozdział VIII**

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 10. 1.** Istniejący podział terenu w granicach planu na działki pod zabudowę, podlega likwidacji w celu ponownego podziału z uwzględnieniem istniejącego budynku mieszkalnego.

**2.** Nie przewiduje się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu.

**§ 11.** Plan nie określa następujących elementów zagospodarowania przestrzennego.

- 1) Granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, takich jak terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ponieważ nie występują one w granicach planu.
- 2) Na terenie objętym planem nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

## **Rozdział IX**

### **Ustalenia końcowe**

**§ 12.** W stosunku do terenów określonych planem traci moc Uchwała Nr XL/268/97 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 19 grudnia 1997 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Parkowej w Olecku (Dz. Urz., Woj. Suwalskiego z 1998 r. Nr 8, poz.50).

**§ 13.** Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu 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 symbolem 1MW w wysokości 0 %.

**§ 14.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olecka.

**§ 15.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30-tu dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Karol Sobczak