

**PRACOWNIA
ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNA**

DAGHIR KASSIM

UL. PUTRY 11/9 ☎ 67-20-23

16-400 Suwałki

NIP 844-118-10-93 REGON 790229647

ZARZĄD MIEJSKI w OLECKU

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNGO TERENÓW ZABUDOWY
MIESZKALNO - USŁUGOWEJ
OLECKO UL. TARGOWA**

Plan został uchwalony uchwałą Nr XL/267/97
Rady Miejskiej w Olecku z dn. 19 grudnia 1997r
ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa
Suwałskiego Nr 8 z dnia 10/02/1998r poz. 50

Suwałki - Olecko 1997r

UCHWAŁA NR XL/267/97
RADY MIEJSKIEJ w OLECKU
z dnia 19 grudnia 1997r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Targowej i Kościuszki w Olecku.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie terytorialnym (t.j . Dz.U. z 1996r. Nr 13, poz.74 ,Nr 58 poz. 261, Nr 106 poz. 496, Nr 132, poz. 622 i z 1997r.Nr 9 poz. 43 i Nr 107,poz. 686) oraz art.10 ust. 3 i art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89, poz. 415, i z. 1996r. Nr 106, poz. 496) - Rada Miejska w Olecku uchwała co następuje :

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Olecku przy ulicy Targowej i Kościuszki zamknięty od strony południowej ulicą Słowackiego a od wschodniej ul. Broniewskiego (teren byłej targowicy i bazy PKS), przedstawiony na rysunku planu stanowiącym załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały, o następujących ustaleniach:

1. USTALENIA OGÓLNE DLA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM.

1.1. Zastosowane na rysunku planu linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania oraz zasady podziału terenów:

- orientacyjne (przerywane) - mogą być w niewielkim zakresie korygowane w postępowaniu lokalizacyjnym nowych inwestycji,
- ściśle określone (ciągłe) - wymagają ścisłego ich uwzględnienia w trakcie przeprowadzanych podziałów oraz ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

1.2.Zakazuje się prowadzenia działalności wpływającej szkodliwie na środowisko lub stwarzania zagrożeń dla zdrowia i życia ludzi .

1.3.Nakazuje się wprowadzenie zadrzewienia na tereny przeznaczone w planie na potrzeby zieleni i zabudowy jednorodzinnej..

2. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYRÓŻNIONYCH NA RYSUNKU PLANU.

- 1.MNU -pow. 0,08 ha. Teren istniejących 6 działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej z usługami handlu i rzemiosła nieuciążliwego.
- 2.MNU -pow. 0,15 ha. Teren istniejących i projektowanych 7 działek zabudowy mieszkalno - usługowej szeregowej. Forma architektoniczna projektowanego budynku winna być dostosowana do sąsiednich budynków.
- 3.MNU -pow. 0,11 ha. Teren projektowanych 4 działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej z usługami handlu i rzemiosła nieuciążliwego wg. projektu indywidualnego. Usługi należy lokalizować w parterach budynków. Wysokość zabudowy nie powinna przekraczać 2,5 kondygnacji (1 piętro plus poddasze użytkowe). Dachy dwuspadowe symetryczne o jednakowym nachyleniu połąci 37° – 45° , pokrycie dachówką lub blachą barwioną na ciemną czerwień lub brąz . Wysokość projektowanego ogrodzenia max 1,30 m na słupkach murowanych lub metalowych i cokole o wysokości nie wyższej niż 0,30m. Realizacja zabudowy winna być poprzedzona badaniem geotechnicznym .
- 4.MNU- pow. 0,08 ha. Teren projektowanych 3 działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej z usługami handlu i rzemiosła nieuciążliwego wg. projektu indywidualnego.
Ustalenia szczegółowe jak dla 3MNU.
- 5.MNU- pow. 0,07 ha. Teren projektowanych 3 działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej z usługami handlu i rzemiosła nieuciążliwego wg. projektu indywidualnego.
Ustalenia szczegółowe jak dla 3MNU.
- 6.ZP -pow. 0,21 ha. Teren projektowanej zieleni parkowej urządzonej, z ciągiem pieszym z możliwością urządzenia kortów tenisowych, boiska itp.
- 7.ZP/KS - pow. 0,17 ha. Teren projektowanej zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym z wydzielonym zespołem garażowym o 10 boksach o wymiarach 6,0mx3,0m. Dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury .

- 8.MW- pow. 0,11 ha. Teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (spółdzielcze , komunalne) z usługami handlu i rzemiosła nieuciążliwego wg. projektu indywidualnego. Usługi należy lokalizować w parterach budynków. Wysokość zabudowy max 1V kondygnacje nadziemne. Dachy wysokie dwuspadowe symetryczne o jednakowym nachyleniu połaci 37°– 45°, pokrycie dachówką lub blachą barwioną na ciemną czerwień lub brąz. Od frontu - witryny handlowo-usługowe .
- 9.MW- pow. 0,22 ha. Teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (spółdzielcze , komunalne) z usługami handlu i rzemiosła nieuciążliwego wg. projektu indywidualnego. Ustalenia szczegółowe jak dla 8MW.
- 10.ZP- pow. 0,12 ha. Teren projektowanej zieleni parkowej urządzonej z ciągiem pieszym i placem zabaw. Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.
- 11.ZP- pow. 0,02 ha. Teren projektowanej zieleni parkowej urządzonej o szczególnych wartościach estetycznych.
- 12.ZP/KS- pow. 0,51 ha. Teren istniejącej i projektowanej zieleni parkowej urządzonej z wydzielonym zespołem garażowym o 55 boksach o wymiarach 6,0m x 3,0m. Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury wzdłuż projektowanej drogi (01.L1/2).
- 13.MN-pow.0,03 ha. Teren przeznaczony na potrzeby powiększenia działek istniejącej zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej, o numerach geodezyjnych 806 ,807 ,bez możliwości zabudowy z przeznaczeniem na cele ogrodnicze .
- 14.EE- pow. 0,004 ha . Teren projektowanej stacji trafo .

3. USTALENIA DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

3.1. Komunikacja.

- 01 L1/2. Projektowana ulica lokalna łącząca ulicę Kościuszki z ulicą Targową .Szerokość w liniach rozgraniczających 7,5m.-8,5 ,szerokość jezdni - 4,5m. , linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu .Zaleca się nawierzchnię asfaltową .

- 02 D1/2 - Projektowana ulica dojazdowa zakończona po obu stronach placem manewrowym o wymiarach 4,0x15,0m i 6,5x10,0m .Szerokość w liniach rozgraniczających 7,0m, szerokość jezdni - 4,5m ,linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu . Zaleca się nawierzchnię z kostki betonowej.
- 03 D1/2 -.Projektowana ulica dojazdowa zakończona placem manewrowym o wymiarach 8,0x6,0m. Szerokość w liniach rozgraniczających 6,5m, szerokość jezdni - 4,5m, linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Zaleca się nawierzchnię z kostki betonowej.
- 04 D1/2 - Projektowana ulica dojazdowa obsługująca zespół garażowy o szerokości 8,0m - obustronne garażowanie , 7,0m jednostronne.
- 05 D1/2 - Projektowana ulica dojazdowa z placem manewrowym o wymiarach 7,0x8,0m zakończona drogą dojazdową o symbolu 04 D1/2 .
- 06CPJ1/2-Projektowany ciąg pieszo jezdny, szerokość nawierzchni utwardzonej 4,0m . Zalecana nawierzchnia z kostki betonowej .
- 07CP1/2- Projektowany ciąg pieszy , szerokość nawierzchni utwardzonej 3,0m Zalecana nawierzchnia z kostki betonowej o gr. 10cm..
- 08CP1/2- Istniejący ciąg pieszy , szerokość nawierzchni utwardzonej -4,0m, Zalecana nawierzchnia z kostki betonowej .
- 09P1/2- Projektowany zespół parkingów, wymiary miejsca postojowego 2,5x5,0m. Zalecana nawierzchnia z kostki betonowej o gr. 10cm

3.2. Elektroenergetyka.

Do zasilenia w energię elektryczną projektowanych budynków mieszkalno-usługowych w zabudowie szeregowej należy:

- Wybudować typową kontenerową ,betonową stację transformatorową oraz linie średniego napięcia zasilające stację .
- Wybudować linie kablowe niskiego napięcia.
- Oświetlenie projektowanych ulic osiedlowych zasilić liniami kablowymi niskiego napięcia.
- Kolidujące linie energetyczne z przewidywaną zabudową przestrzenną przebudować.
- Wybudować linie telefoniczne.

3.3 Wodociągi i kanalizacja.

Planowane uzbrojenie połączone będzie z istniejącym. Przewiduje się wybudowanie wzdłuż nowych ulic : sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz sieci gazowej. Zespół budynków planowanych przy ulicy Broniewskiego podłączony będzie bezpośrednio do istniejącego w niej uzbrojenia. Dla pozostałych zespołów budynków projektuje się odpowiednio następujące połączenia :

1. Wodociąg :

- dostawa wody odbywać się będzie z istniejącego wodociągu w ulicy Kościuszki oraz w ulicy Targowej.

2. Kanalizacja sanitarna :

- ścieki sanitarne odprowadzane będą do istniejących kanałów sanitarnych ulicy Kościuszki i Targowej.

3. Kanalizacja deszczowa :

- wody opadowe odprowadzane będą do kanału deszczowego w ulicy Kościuszki.

3.4 Gazociąg

- gaz dostarczany będzie z gazociągu ulicznego w ulicy Kościuszki.
- ogrzewanie rozwiązać indywidualnie dla każdego budynku. Jako czynnik grzewczy stosować gaz lub olej opałowy ewentualnie energię elektryczną.

Uwarunkowania zabudowy .

Wszystkie budynki muszą być bezwzględnie podłączone do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. Niedopuszczalne jest zezwolenie na wybudowanie zbiornika na ścieki lub własnej studni. Do czasu wybudowania sieci gazowej, gaz może być dostarczany w butlach. Ze względu na wysoki poziom wód gruntowych i budowę geologiczną wskazane jest wybudowanie kanalizacji deszczowej przed zakończeniem budowy budynków.

4. USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA.

- Prowadząc prace fundamentowe należy brać pod uwagę konieczność odwadniania wykopów,
- przyszłe usługi nie mogą być szkodliwe dla środowiska, należy przy nich wykluczyć działalność związaną ze środkami toksycznymi, ropopochodnymi.

- w celu poprawienia estetyki i ochrony przed hałasem oraz zanieczyszczeniami ze spalin samochodowych należy zasadzić drzewa ,krzewy łącząc je z już istniejącymi, urządzić zielenią ciągi piesze i skwery, dobierając przy tym właściwą roślinność np. robinia akacjowa, jarząb pospolity, klon z krzewów suchodrzew, róża pomarszczona i inne.
- architekturę należy wkomponować w krajobraz miejski wzorując się na już istniejącej architekturze .

§2.

W przypadku zbywania nieruchomości położonych na terenie objętym niniejszym planem , właściciel zobowiązany jest wnieść do budżetu miasta Olecko opłatę jednorazową w wysokości ...0.. % w stosunku do wzrostu wartości tych nieruchomości w wyniku uchwalenia planu .

§ 3.

W części uregulowanej niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr IX/47/89 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Olecku z dnia 26 października 1989r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olecko (Dz.Urz.Woj. Suw. Nr 26 poz.260 oraz uchwała Nr XIV/79/91 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 19 kwietnia 1991r. w sprawie zatwierdzenia projektu aktualizacji „Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Olecko”(Dz.Urz.Woj.Suw.Nr18 poz. 178)

§ 4.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu.

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Suwalskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Marian Świerszcz

SPIS TREŚCI

Str.

1. USTALENIA OGÓLNE DLA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM	
2. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYRÓŻNIONYCH NA RYSUNKU PLANU	2
3. USTALENIA DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	3
3.1 KOMUNIKACJA	3
3.2 ELEKTROENERGETYKA	4
3.3 WODOCIĄGI I KANALIZACJA	5
1.WODOCIĄG	5
2.KANALIZACJA SANITARNA	5
3.KANALIZACJA DESZCZOWA	5
3.4 GAZOCIĄG	5
- UWARUNKOWANIA ZABUDOWY	5
4. USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA	5

OPIS PLANU

1. INFORMACJA OGÓLNA	
2. STAN ISTNIEJĄCY	2
3. USTALENIA PROGRAMOWE	3

Opis planu

1. INFORMACJA OGÓLNA

1.1 PODSTAWA PRAWNA I ZAKRES USTALEŃ PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY MIESZKALNO - USŁUGOWEJ PRZY UL. TARGOWEJ .

Podstawą prawną do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkalno - usługowej jest art. 18 ust. 2, pkt. 2 ustawy z dnia 07 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U.Nr 89/94, poz. 415) oraz Uchwała Rady Miejskiej w Olecku Nr XXV/173/96 z dnia 4 października 1996r w sprawie potrzeby zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olecko.

Niniejszy plan zagospodarowania przestrzennego określa przeznaczenie gruntów oraz warunki i wytyczne dotyczące kształtowania zabudowy i jest podstawą prawną do :
wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu .

1.2 WYKAZ CZĘŚCI SKŁADOWYCH PLANU .

Elaborat planu zagospodarowania przestrzennego w/w. terenu przy . Targowej w Olecku składa się z następujących części :

Uchwała Nr XL/267/97 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 19 grudnia 1997r .(podlegająca zatwierdzeniu)
rysunek planu w skali 1:500 (stanowiącego integralną część uchwały).
rysunek ideogramu uzbrojenia terenu w skali 1:500 (stanowiącego integralną część uchwały),zawierający :

- sieć wód - kan.
- sieć elektroenergetyczną .
- sieć gazową i telefoniczną

opis planu

integralną część planu stanowi „Prognoza skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze”.

2. STAN ISTNIEJĄCY

Teren objęty opracowaniem położony pomiędzy ulicami Kościuszki , Słowackiego, Targową i Broniewskiego obejmuje działki o nr geodezyjnych :

791 , 799/2 , 798 , 796 , 801 , 1964 , 1965 , 1966 , 1967 (Gmina Olecko).

Część działki o nr 790/1 (Woj. Dyr. Dróg.).

Działki o numerach geodezyjnych od 1945 do 1962 oraz od 1933 do 1942 (Gmina Olecko).

Teren stanowi była bazę PKS i targowicy, oraz zabudowę mieszkalno-usługową szeregową. Na terenie zawartym między czterema ulicami znajduje się pełna infrastruktura techniczna . W ulicy Kościuszki znajduje się : sieć wodociągowa kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz sieci gazowej . W ulicy Targowej znajduje się : sieć wodociągowa i kanalizacja sanitarna . W ul. Broniewskiego znajdują się : sieć wodociągowa , kanalizacja sanitarna i deszczowa .

Na terenie w/w występują n/w urządzenia elektroenergetyczne :

1. Linia napowietrzna niskiego napięcia z oświetleniem ulicznym w ul. Targowej .
2. Linia napowietrzna niskiego napięcia z oświetleniem ulicznym w ul. Kościuszki .
3. Linia napowietrzna niskiego napięcia z oświetleniem ulicznym w ul. Słowackiego .
4. Linia napowietrzna niskiego napięcia z oświetleniem ulicznym w ul. Broniewskiego .

W sąsiedztwie opracowywanego obszaru między ulicami Targową i Broniewskiego budowana jest miejska stacja transformatorowa typu MSTt-20/630.

Kanalizacja telefoniczna występuje w ulicach : Targowej, Kościuszki , Słowackiego, Broniewskiego.

3. USTALENIA PROGRAMOWE .

Podstawową funkcją omawianego obszaru ma być zabudowa mieszkalno-usługowa .Przewiduje się podział terenu na :5 zespołów mieszkalno-usługowych w zabudowie szeregowej składającej się z 11 budynków

wielorodzinnej do 4 kondygnacji

zieleni parkowej urządzonej z ciągami pieszymi

zespołów garażowych obsługujących mieszkańców tego terenu .

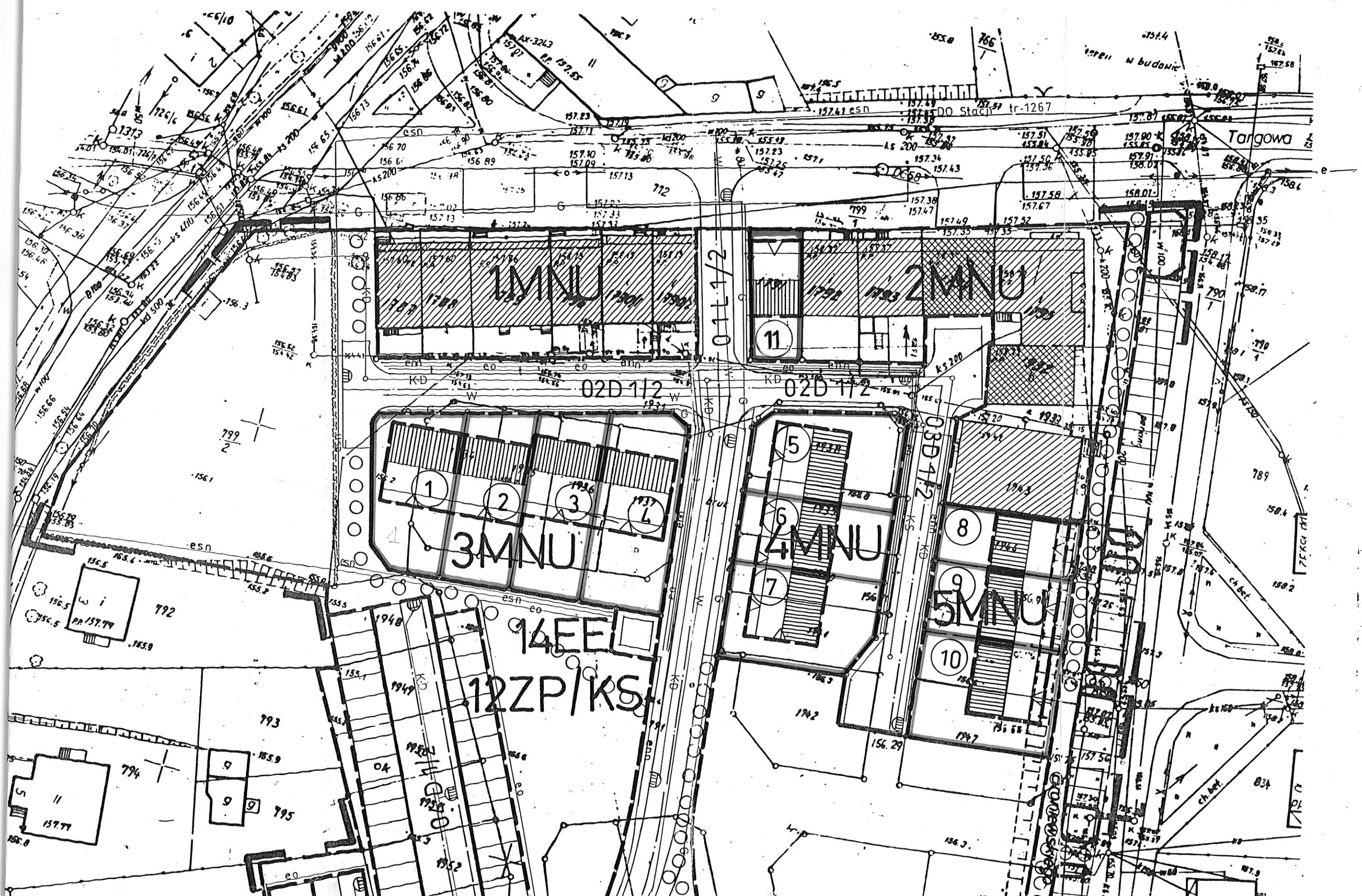
Wyznacza się na działkach lokalizację budynków bez konieczności zabudowy całego terenu poza którym nie można sytuować budynku ,za wyjątkiem wykuszy i zadaszenia nad wejściem i tarasem .

Ustalona została średnia wielkość działek dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej :

SYMBOL TERENU	Nr.	Pow./m2
3MNU	1	260
	2	250
	3	260
	4	330
4MNU	5	300
	6	220
	7	330
5MNU	8	160
	9	200
	10	300
2MNU	11	135

mgr inż. arch.
Kassim Dagher
 Upr. urbanistyczne Nr 1480/96

TERENÓW ZABUDOWY MIESZKALNO - U



Lp
1
2
3
4
5
6
Wt0