

**P R A C O W N I A**  
**ARCHITEKTONICZNO – URBANISTYCZNA**  
**UL. PUTRY 11/9 ☎ (0-87) 567-20-23 566-38-14**  
**16-400 Suwałki**

**ZARZĄD MIEJSKI**  
**w OLECKU**

**MIEJSCOWY PLAN**  
**ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**CZĘŚCI TERENÓW MIASTA OLECKO**  
**POŁOŻONYCH PRZY ULICY GOŁDAPSKIEJ I**  
**PARKOWEJ**

Plan został zatwierdzony Uchwałą  
Nr. XX/159/2000 Rady Miejskiej w  
Olecko z dnia 30 marca 2000r.  
i ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym  
Województwa Warmińsko – Mazurskiego  
Nr. 25 z dnia 25/04/2000r. poz. 394

Suwałki – Olecko 2000r.

## SPIS TREŚCI

	Str.
<b>I. USTALENIA OGÓLNE OBOWIĄZUJĄCE DLA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM</b>	2
<b>II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYRÓŻNIONYCH NA RYSUNKU PLANU.</b>	3
<b>III. USTALENIA DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.</b>	3
<b>1 KOMUNIKACJA.</b>	3
<b>2 ELEKTROENERGETYKA.</b>	4
<b>3. WODOCIĄG I KANALIZACJA.</b>	4
• <b>WODOCIĄG.</b>	4
• <b>KANALIZACJA SANITARNA.</b>	5
• <b>KANALIZACJA DESZCZOWA.</b>	5
• <b>GAZ.</b>	5
• <b>OGRZEWANIE.</b>	6
• <b>PRZEBUDOWA SIECI ISTNIEJĄCYCH.</b>	6
• <b>UWARUNKOWANIA.</b>	6
<b>IV. USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA.</b>	6

**PRACOWNIA**  
**ARCHITEKTONICZNO – URBANISTYCZNA**  
**UL. PUTRY 11/9 ☎ ( 0-87 ) 567-20-23 566-38-14**  
**16-400Suwalki**

**Zespół autorski:**

**Zagospodarowanie przestrzenne**  
- mgr inż. arch. Kassim Daghir  
uprawnienia urbanistyczne Nr 1480/96

*mgr inż. arch.*  
**Kassim Daghir**  
Upr. urbanistyczne Nr 1480/96

**Gospodarka wodno – ściekowa**  
- mgr inż. Grzegorz Kochanowicz  
upr. projektowe SUW 6/89

**Mgr inż. Grzegorz Kochanowicz**  
projektowanie i kierowanie robotami  
budowlanymi - instalacje sieci wodno-kan.  
upr. Nr SUW - 26/88 i SUW - 6/89  
Specjalizacja - oczyszczanie ścieków  
upr. Nr SUW - 52/98

**Komunikacja**  
- mgr inż. Grażyna Wandzioch  
upr. projektowe SUW 118/89

UPRAWNIONY PROJEKTANT  
DRÓG KOŁOWYCH  
SUW - 118/89

*Włodarski*  
mgr inż. Grażyna Wandzioch

**Elektroenergetyka**  
- inż. Zenon Sosnowski  
upr. projektowe SUW 71/94

**Zenon Sosnowski**  
Inżynier elektryk  
Upr. budowlane: SUW 73/89  
projektowe: SUW 71/94

ODPIS

**UCHWAŁA NR XX/159/2000  
Rady Miejskiej w Olecku  
z dnia 30 marca 2000 roku**

W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych przy ul. Gołdapskiej i Parkowej w Olecku.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie terytorialnym / t.j. Dz.U. z 1996r Nr 13,poz. 74 z póź. zm. / oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r o zagospodarowaniu przestrzennym / t.j. Dz.U. z 1999r Nr 15, poz. 139 z późn.zm./ Rada Miejska w Olecku uchwała co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu przyległego do ul. Gołdapskiej i Parkowej, a od strony południowej zamknięty parkiem miejskim zwanym dalej planem.

Uchwalony plan składa się z tekstu ustaleń będących treścią niniejszej uchwały oraz rysunków planu stanowiących załączniki Nr 1 i Nr 2 do uchwały.

Rysunki planu stanowią jego integralną część i są zatytułowane:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów miasta Olecko położonych przy ulicy Gołdapskiej i Parkowej skala 1: 500 jako załącznik Nr 1
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów miasta Olecko położonych przy ulicy Gołdapskiej i Parkowej ideogram branżowy, skala 1: 500 jako załącznik Nr 2

§ 2.

Uchwalony plan wykonany jest w czterech egzemplarzach. Jeden egzemplarz przechowywany jest w Urzędzie Miejskim w Olecku. Następne otrzymują: Wojewoda Warmińsko - Mazurski, Marszałek Województwa Warmińsko-Mazurskiego i Starosta Powiatu Olecko - Gołdapskiego.

§ 3

Rysunki planu stanowiące załączniki do uchwały obowiązują w zakresie:

- granic opracowania,
- linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie użytkowania:
  - ściśle określone , wymagają w postępowaniu lokalizacyjnym ścisłego przestrzegania ustalonych granic.
  - określone jako orientacyjne , mogą być w niewielkim zakresie korygowane w trakcie przeprowadzania podziałów geodezyjnych oraz ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenów i opracowania projektów technicznych ulic.
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- funkcji i parametrów dróg, sposobu użytkowania terenów oznaczonych odpowiednimi symbolami

## § 4

**I. Ustalenia ogólne obowiązujące dla obszaru objętego planem.**

1. Ustalenia niniejszego planu obejmują obszar o powierzchni 0,94ha :  
główną funkcją tego terenu jest budownictwo mieszkaniowo - usługowe wolno stojące, nieuciążliwe dla otoczenia.
2. Ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, obiektów małej architektury. Odnoszą się do ścian projektowanych budynków wraz z ewentualnymi podcieniami , a nie dotyczą ich elementów takich jak tarasy , balkony, schody zewnętrzne i wykusze.
3. Linie podziału wewnętrznego określają jedynie zasady podziału terenów i nie mają charakteru obligatoryjnego. Mogą być korygowane w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w zależności od wielkości programu inwestycyjnego,
4. Narysowane na rysunku planu lokalizacje budynków należy traktować jako postulowane z zastrzeżeniem pkt. 2., możliwe do korygowania i dostosowania do zamierzeń inwestycyjnych na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania poszczególnych działek.
5. Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów przeznaczonych pod zabudowę nie więcej niż 50% terenu .
6. Projektowane obiekty, szczególnie usługowe, powinny być dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych.
7. Wszelkie działania projektowe i realizacyjne zabezpieczające racjonalność i ład przestrzenny należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami oraz zasadami sztuki budowlanej.
8. Na działkach dopuszcza się realizację małych budynków gospodarczych parterowych o powierzchni do 20m<sup>2</sup> i wysokości nie przekraczającej 5m .
9. Zakazuje się prowadzenia działalności wpływającej szkodliwie na środowisko lub stwarzania zagrożeń dla zdrowia i życia ludzi.
10. Dopuszcza się prowadzenie działalności usługowo- handlowej we wszystkich budynkach mieszkalnych, przy zachowaniu uwarunkowań architektonicznych i prawa budowlanego, a prowadzona w nich działalność nie może być uciążliwa dla otoczenia. Na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla obiektów mających w swym programie funkcję rzemiosła uciążliwego każdorazowo winny być opiniowane przez Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Olecku.

## II. Ustalenia szczegółowe dla terenów wyróżnionych na rysunku planu

1MNU- pow. 0,24 ha. Teren projektowanych 4 działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi. Wysokość zabudowy do 3 kondygnacji z poddaszem użytkowym o dachach dwuspadowych symetrycznych o jednakowym nachyleniu połaci  $37^{\circ}$ - $45^{\circ}$  kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ciemna czerwień lub brąz, możliwe podpiwniczenie po wykonaniu badań geotechnicznych (hydrogeologicznych) terenu, poziom rzędnej parteru max.1,20m od terenu w najniższym jego punkcie na obwodzie budynku. Wysokość projektowanego ogrodzenia max. 1,30m na cokole i słupkach malarowanych lub betonowych o wysokości nie wyższej niż 0,30m. Układ kalenic projektowanych budynków równoległy do ulicy Parkowej i Gołdapskiej. Zabudowa winna wyróżniać się wysokimi walorami architektonicznymi oraz dobrą jakością i estetyką materiałów wykończeniowych.

2MNU- pow. 0,11 ha. Teren projektowanych 2 działek zabudowy mieszkaniowej i jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi. Ustalenia szczegółowe jak dla 1 MNU.

3MN - pow. 0,07 ha. Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej. Dopuszcza się adaptację z możliwością rozbudowy, przebudowy, modernizacji łącznie ze zmianą funkcji pod warunkiem, że nie będzie kolidować z główną funkcją. Ustalenia szczegółowe jak dla 1 MNU.

4MNU- pow. 0,34 ha. Teren projektowanych 5 działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi. Realizacja zabudowy winna być poprzedzona badaniami geotechnicznymi. Ustalenia szczegółowe jak dla 1 MNU.

## III. Ustalania dotyczące infrastruktury technicznej.

### 1. Komunikacja.

- 01 L1/2- projektowana droga lokalna zakończona placem nawrotnym. Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m, szerokość jezdni 5,0m, spadek poprzeczny 1%, miejsca postojowe – 10 sztuk o wymiarach 2,5 x 5,0m.. Linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Zaleca się nawierzchnię z betonu asfaltowego, miejsca postojowe i chodniki z kostki betonowej.
- 02 CPJ 1/2 - projektowany ciąg pieszo- jezdny z możliwością awaryjnego dojazdu z ulicy Gołdapskiej, szerokość nawierzchni utwardzonej 5,0m zalecana nawierzchnia z kostki betonowej.

## 2. Elektroenergetyka.

Przyłączenie obiektu do sieci elektroenergetycznej odbywać się będzie na podstawie warunków przyłączenia wydanych przez ZEB RE Ełk, znak: UD/429/4247/99 z 06.09.1999r.

Zasilanie podstawowe:

- należy wykonać z istniejącej stacji transformatorowej nr 4-1222 wykorzystując istniejący kabel YAKY 4x70mm<sup>2</sup> ( w warunkach przyłączenia podano przekrój kabla istniejącego jako YAKY 4x120mm<sup>2</sup> ), który należy zdemontować na słupie - słup końcowy zasilający budynek przy ulicy Parkowej 6 i wprowadzić do projektowanego złącza zintegrowanego ZK- 3 w w/w budynku i w dalszej kolejności linią kablową YAKY 4x120 mm<sup>2</sup> poprzez projektowane złącza zintegrowane ZI-Z7 usytuowane na granicach posesji wzdłuż projektowanej drogi lokalnej 01 LI/2 do istniejącego złącza kablowego ZK – 256 przy ul. Gołdapskiej.

Zasilanie drugostronne:

Należy wykonać ze stacji transformatorowej nr 4-490 wykorzystując istniejący kabel YAKY 4x150 mm<sup>2</sup> przychodzący do złącza ZK – 256 do budynku internatu Zespołu Szkół Rolniczych przy ulicy Gołdapskiej.

Oświetlenie drogowe: wykonać jako promieniowe wyprowadzając obwód z ulicy Parkowej.

Przebudowa sieci istniejącej:

- linię napowietrzną NN 0,4 kV od ulicy Gołdapskiej w kierunku budynku przy ulicy Parkowej 6 wraz z przyłączami napowietrznymi zasilającymi istniejące budynki należy zdemontować , a istniejące budynki podłączyć do projektowanej sieci elektroenergetycznej.

## 3. Wodociąg i kanalizacja

W celu technicznej obsługi planowanej zabudowy należy w projektowanych ulicach wybudować rozdzielcze sieci: wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazową. Podłączenie projektowanych sieci do istniejących odbywać się będzie zgodnie z warunkami wydanymi przez PWiK sp. z o.o. w Olecku oraz Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A. w Warszawie/ Oddział Zakład Gazowniczy w Białymstoku

Wodociąg

- Zasilanie w wodę odbywać się będzie z magistrali dn.-250 przebiegającej przez projektowany teren.
- Istniejący wodociąg dn.-250 koliduje z planowaną budową dwóch domków, toteż należy go przełożyć, odsuwając o ok. 5 m w kierunku jezdni ulicy Gołdapskiej.

- W projektowanych ulicach ułożyć rozdzielczą sieć wodociagową o średnicy nie mniejszej niż 80 mm i połączyć z istniejącym wodociagiem dn.-250 (po jego przełożeniu).
- Pas terenu przeznaczony pod sieć wodociagową znajduje się pod chodnikiem, a w miejscu, gdzie brak chodnika – na skraju jezdni.
- Do wszystkich domków przyłącza wodociagowe prowadzić od planowanej sieci wodociagowej.
- Przyłącze zasilające istniejący budynek należy zlikwidować, a budynek zasilić z nowej sieci wodociagowej.
- Na obu końcach wodociagu ulicznego zainstalować hydraty p.poż. Służyć będą one także do płukania sieci.
- W celu zwiększenia stopnia pewności zasilania osiedla w wodę, można wykonać połączenie pierścieniowe. W tym celu planowany wodociąg należy połączyć drugostronne z wodociagiem d-100 w ulicy Parkowej.

#### Kanalizacja sanitarna.

- ścieki bytowo – gospodarcze odprowadzane będą do kanalizacji sanitarnej w ulicy Parkowej.
- Projektuje się kanalizację sanitarną o średnicy dn-200 mm wzdłuż całej planowanej ulicy. Kanał zlokalizowany jest pod jezdnią.
- Projektowaną kanalizację sanitarną należy połączyć z istniejącym kanałem sanitarnym w ulicy Parkowej.
- Ze względu na konfigurację terenu dopuszcza się odprowadzenie ścieków z terenu 4MNU bezpośrednio do kanału sanitarnego leżącego po drugiej stronie ulicy Gołdapskiej.

#### Kanalizacja deszczowa.

- Wody opadowe odprowadzane będą do kanalizacji deszczowej w ulicy Parkowej.
- W celu odwodnienia planowanych ulic i parkingów projektuje się na całej długości ulicy kanał deszczowy o średnicy nie mniejszej niż 200 mm. Kanał zlokalizowany jest pod jezdnią.
- Projektowany kanał należy połączyć z istniejącym kanałem deszczowym w ulicy Parkowej.
- Ze względu na małą średnicę istniejącego kanału deszczowego wody z połąci dachowych należy odprowadzić na teren posesji.

#### Gaz.

- Gaz może być dostarczany jedynie na cele bytowe tj. gotowania i podgrzewania wody.
- Pod przyszły gazociąg rezerwuje się pas terenu pod chodnikami.
- Planowany gazociąg będzie zasilany z istniejącej sieci gazowej w ulicy Parkowej .



- W celu poprawienia stopnia pewności zasilania w gaz można dokonać drugostronnego zasilania z sieci w ulicy Gołdapskiej.
- Nad istniejącym przyłączem gazowym przechodzącym przez teren 1MNU należy ustanowić służebność pasa terenu o szerokości 1,5 m. Na terenie tym nie mogą powstać stałe budowle i trwałe nasadzenia drzew i krzewów.

#### Ogrzewanie.

- ogrzewanie w każdym budynku rozwiązać indywidualnie poprzez zainstalowanie kotłów opalanych olejem lub innym ekologicznym paliwem.

#### Przebudowa sieci istniejących.

- W celu umożliwienia realizacji planowanej zabudowy należy przebudować magistralę wodociagową dn.-250, odsuwając ją od dwóch domków o ok. 5 m w kierunku ulicy Gołdapskiej.

#### UWARUNKOWANIA:

1. Cały teren objęty niniejszym planem znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody. Wojewoda Suwalski decyzją nr GPS.VII/W/6210/16/95 z dnia 30.08.95 określił sposób zagospodarowania tej strefy oraz wprowadził pewne ograniczenia w stosunku do nowych inwestycji. W związku z tym nie zezwala się na wybudowanie indywidualnych ujęć wody i bezodpływowych zbiorników na ścieki. Budynki muszą być podłączone do miejskiej sieci wodociagowej i kanalizacyjnej. Sieci te muszą być wybudowane przed zasiedleniem budynków..
2. Dopuszcza się prowadzenie innych elementów uzbrojenia terenu w oparciu o obowiązujące przepisy, bez konieczności wprowadzania zmian do planu.

#### **IV. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska**

- Przedmiotowy teren znajduje się w pośredniej strefie ochronnej ujęcia wody co powoduje zakaz wykonywania indywidualnych ujęć wody i zbiorników na ścieki.
- budowa uzbrojenia ulicznego w zakresie sieci wod-kan musi wyprzedzić budownictwo kubaturowe, gdyż niemożliwe będzie zasiedlenie budynków bez ich uprzedniego podłączenia do sieci wodociagowej i kanalizacyjnej.
- projektowane usługi nie mogą do swojej działalności używać substancji toksycznych, środków ochrony roślin, nawozów mineralnych i produktów ropopochodnych,
- parkingi i drogi dojazdowe powinny być uszczelnione, zabezpieczone przed produktami ropopochodnymi,
- drogi winne posiadać kanalizację deszczową z łapaczami tłuszczu,
- utrwalić istniejące skarpy roślinnością, szczególnie od ulicy Gołdapskiej.

- od strony ul. Parkowej zadbać o zasadzenie drzew i krzewów liściastych, które będą tworzyły naturalne ekrany akustyczne wraz z istniejącymi drzewami
- architekturę wkomponować w otoczenie, charakterem zbliżoną do „starej” architektury miasta,
- nie posadawiać obiektów w obrębie gliny piaszczystej o niezbyt miększej warstwie.

## § 5.

Zgodne z art. 10 ust.3 i art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się poniższe wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat od terenów ujętych w §.4. niniejszej uchwały.

Symbole terenów oznaczonych w §.4.pkt.II . uchwały	Wielkość procentowa stawki
1MNU	0%
2MNU	0%
3MN	0%
4MNU	0%

## § 6

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 uchwalenia miejscowego planu ogólnego 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. Nr 18, poz. 178)

## § 7

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu .

## § 8

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

ZA ZGODNOŚĆ

SEKRETARZ

Bożenna Wrzyszczyk

Przewodniczący Rady Miejskiej

Piotr Gorlo