

## ZARZĄD MIEJSKI W OLECKU

ZAKŁAD USŁUGOWO-HANDLOWO-PRODUKCYJNY

19-400 Olecko, ul. Orzeszkowej 16 tel, fax 520 4602

### MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Ś R Ó D M I E Ś C I E „I” W OLECKU

---

**Teczka zawiera:**

Uchwałę Nr XXVII/208/2000 Rady Miejskiej w Olecku  
z dnia 30 listopada 2000 roku ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym  
Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr ...3.....z dnia 18.01.2001R  
poz. 41

**Zespół autorski:**

Zagospodarowanie przestrzenne  
mgr inż arch. Barbara Bartłomiejczuk upr. urbanist. Nr 170/87  
tech. Renata Drobny

Sieci sanitarne

mgr inż Bogdan Leszczyński upr. SUW 62/91

Sieci energetyczne

mgr inż Barbara Marciniak upr SUW 330/80

Komunikacja

mgr inż Zygmunt Dargiewicz Upr SUW 5/97

**Olecko-listopadad-2000r.**

ODPIS

**UCHWAŁA nr XXVII/208/2000  
RADY MIEJSKIEJ W OLECKU  
z dnia 30 listopada 2000 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„Śródmieście I” w Olecku**

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

**ROZDZIAŁ I**

**POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1**

Uchwała się zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących tereny położone pomiędzy ul. Armii Krajowej, Sembrzyckiego, jez. Oleckie Wielkie, ul. Partyzantów, Plac Wolności i Stroma w Olecku, w treści niniejszej uchwały i rysunku w skali 1: 500 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały zwane dalej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

**§ 2**

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa bez bliższego określenia o:

- 1) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 2) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,

- 4) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć usługi w zakresie handlu, gastronomii, turystyki, nieuciążliwego rzemiosła realizowane ze środków inwestorów bez udziału środków budżetowych miasta i państwa,
  - 5) **usługach publicznych** — należy przez to rozumieć usługi w zakresie oświaty, zdrowia, kultury, sportu, administracji, łączności oraz inne służące zaspokojeniu podstawowych potrzeb mieszkańców realizowane ze środków budżetowych miasta lub państwa,
  - 6) **usługach towarzyszących** — należy przez to rozumieć urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu przeznaczenia podstawowego,
  - 7) **usługach nieuciążliwych** — należy przez to rozumieć obiekty usługowe w których działalność nie powoduje stałej bądź okresowej uciążliwości dla obiektów przeznaczenia podstawowego, ewentualna uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska nie może wykraczać poza granice działki na której zlokalizowany jest obiekt, a tym samym powodować konieczności ustanawiania strefy,
  - 8) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię dzielącą tereny o różnym sposobie użytkowania,
  - 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy od ulic** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku z wyłączeniem elementów wystających budynku, takich jak: balkon, okap, gzyms, pilaster.
  - 10) **adaptacji** – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego obiektu trwałego do aktualnych potrzeb użytkownika bez zmiany przeznaczenia. Przystosowanie to może być związane z modernizacją, przebudową, niewielką rozbudową obiektu lub ewentualnie z możliwością wprowadzenia dodatkowej funkcji nie naruszającej podstawowej funkcji tego terenu.
2. Stosowane na rysunku planu linie ciągłe, rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania - ściśle określone, wymagają w postępowaniu lokalizacyjnym i przy dokonywaniu podziałów geodezyjnych ścisłego przestrzegania ustalonych granic,
  3. Stosowane na rysunku planu linie przerywane, rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania, określone jako orientacyjne, mogą być w niewielkim zakresie korygowane w trakcie przeprowadzania podziałów geodezyjnych, ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenów oraz opracowywania projektów technicznych ulic,
  4. Proponowane na rysunku planu linie podziału wewnętrznego, określają jedynie zasady podziału terenów, nie mająca więc charakteru obligatoryjnego. Mogą być

korygowane w trakcie przeprowadzania podziałów geodezyjnych i postępowaniu lokalizacyjnym.

## ROZDZIAŁ II

### USTALENIA OGÓLNE PLANU

#### § 3

##### 1. Ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy.

- 1) Główną funkcją terenu jest mieszkalnictwo, usługi podstawowe ogólnomiejskie, rekreacja i obsługa ruchu turystycznego.
- 2) Projektowana zabudowa ma charakter zabudowy pierzejowej i uzupełniającej.
- 3) Architektura projektowanych obiektów powinna tworzyć harmonijną i kompozycyjną całość pod kątem gabarytów budynków, podziałów elewacji w nawiązaniu do architektury regionalnej. Podstawową formą zwieńczenia obiektów budowlanych powinny być wysokie dachy dwuspadowe o symetrycznych płaszczyznach z kalenicą w zasadzie równoległą do osi ciągów ulicznych. Przewiduje się wykorzystanie poddaszy na cele mieszkaniowe, co urozmaici rozwiązania dachowe.
- 4) Wysokość projektowanej zabudowy zwartej ustala się na 2,5-3,5 kondygnacji naziemnych w przypadkach określonych w opracowaniach architektonicznych pierzei zabudowy stanowiących dodatkowe opracowanie do niniejszego planu. W pozostałych przypadkach wysokość zabudowy projektowanej ustala się na wysokość 2,5 kondygnacji naziemnych. Wyjątek stanowi zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca w ilości dwóch wydzielonych działek, gdzie wysokość zabudowy ustala się na 1,5 kondygnacji.
- 5) Wysokość posadowienia parteru ustala się do 0,50 m ponad poziom terenu projektowanego. W przypadku usług w parterze postuluje się bezpośredni dostęp z poziomu chodnika.  
Zaleca się stosowanie do kształtowania elewacji tradycyjnych materiałów budowlanych: kamienia łamanego, cegły klinkierowej, drewna, tynku barwionego. Wprowadza się zakaz realizacji zejść do piwnic od strony ulic i głównych ciągów pieszych.
- 6) Teren opracowania planu położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „SOK”. Wszystkie decyzje dotyczące gospodarowania przestrzenią i obiektami muszą być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

- 7) Zakłada się możliwość realizacji dwóch miejsc postojowych na jedno nowe mieszkanie, w tym jedno w garażu.
- 8) Zakazuje się grodzienia działek, szczególnie od stron frontowych (z wyjątkiem działek wolnostojących jednorodzinnych). Zaleca się murki o wys. 0,50 m, gazon, żywopłoty oraz inne formy architektoniczne pozwalające na wydzielenie zmiany funkcji. Dopuszcza się możliwość realizacji zabezpieczeń przed niepożądanymi użytkownikami poprzez bramy i ogrodzenia w przejazdach do podwórzki gospodarczych.
- 9) Projektowane obiekty, szczególnie usługowe, powinny być dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych.

## **2. Ustalenia w zakresie usług komercyjnych i mieszkalnictwa.**

### **§ 4**

Dopuszcza się lokalizację następujących funkcji:

- \* administrację – biura, banki,
- \* gastronomię – restauracje, kawiarnie, bary szybkiej obsługi
- \* sportu i turystyki – kręgielnie, siłownie, wypożyczalnie sprzętu, kluby sportowe, stacje, biura informacji turystycznej itd.
- \* kulturę – salony gier, kluby, wielofunkcyjne sale widowiskowe,
- \* handel — drobne formy sprzedaży, butiki, małe sklepy,
- \* usługi nieuciążliwe — gabinety lekarskie, fryzjer, krawiec, zegarmistrz, kosmetyczka, szewc itp.
- \* mieszkalnictwo – mieszkania dla właścicieli, mieszkania na wynajem, pokoje gościnne, apartamenty.

Na terenie (objętym niniejszym planem zakazuje się lokalizacji innych usług niż wyżej wymienione.

## **3. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania środowiska**

### **§ 5**

Mając na względzie wnioski zawarte w Prognozie skutków wpływu ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w centrum, Olecka między ulicami A. Krajowej, Pl. Wolności, Stromą, Partyzantów i Sembrzyckiego na środowisko przyrodnicze nakazuje się:

1. ograniczyć emisję pyłów i gazów poprzez opalanie w kotłowniach przydomowych paliwami ekologicznymi,

2. Każdy nowo powstały teren uzupełnić zielenią towarzyszącą, która będzie pełniła rolę izolacyjną od szkodliwych oddziaływań spalin samochodowych, hałasu i poprawiała stan higieny atmosfery.
3. Uzupełnić kanalizację deszczową i wyposażyć w separatory tłuszczu parkingi i place manewrowe.

#### **4. Ustalenia w zakresie komunikacji.**

##### **§ 6**

Obsługa komunikacyjna zapewniona będzie poprzez:

- ulice układu podstawowego – ul. Armii Krajowej, plac Wolności;
- ulice układu obsługującego – ul. Letnia, Partyzantów i Jeziorna;
- ulice dojazdowe – nowo projektowane,
- dojazdy wewnętrzne.

#### **5. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło.**

##### **§ 7**

Ogrzewania projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zwartej, szeregowej i usługowej planuje się z indywidualnych kotłowni ekologicznych opalanych olejem opałowym lub elektryczne.

#### **6. Ustalenia w zakresie elektroenergetyki.**

##### **§ 8**

1. Zasilanie (zaopatrzenie) w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej stacji transformatorowej zlokalizowanej przy ul. Jeziornej. Nr 4-882, OCK nr 4-679 i ZSZ 4-981.
2. Sieć rozdzielczą niskiego napięcia obsługującą bezpośrednio odbiorców rozwiązać w oparciu o linie kablowe.
3. W przypadku lokalizacji projektowanych obiektów urządzeniami energetyczne należy przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami oraz warunkami technicznymi z Zakładu Energetycznego w Ełku na etapie projektu technicznego.

## **7. Ustalenia w zakresie telekomunikacji.**

### **§ 9**

Obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci współpracujące z centralą telefoniczną na warunkach Rejonu Telekomunikacyjnego w Olecku.

Sieci telefoniczne tworzyć w oparciu o linie kanalizacji telefonicznej i kable doziemne.

## **8. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenie ścieków komunalnych**

### **§ 10**

Pobór wody dla potrzeb socjalno-bytowych i przeciwpożarowych należy projektować z istniejącej sieci wodociągowej w ulicach Partyzantów, Letniej i Jeziornej. Projektowany przebieg tras pokazano na załączniku planu. Zapotrzebowanie wody do projektowanej zabudowy wyniesie średnio 45m<sup>3</sup>/dobę.

Odprowadzenie ścieków sanitarnych z projektowanej zabudowy planuje się do kanalizacji miejskiej. Projektowany i istniejący przebieg pokazano na załączniku planu.

Proponowane trasy uzbrojenia należy traktować jako orientacyjne, które mogą ulec zmianie na etapie projektów budowlanych.

Dopuszcza się prowadzenie innych elementów uzbrojenia w oparciu o obowiązujące przepisy bez konieczności wprowadzania zmian w projekcie.

## **9. Ustalenia w zakresie obrony cywilnej.**

### **§ 11**

- 1) Na etapie projektu architektoniczno-budowlanego należy sporządzić dokumentację projektową w formie „Aneksu obrony cywilnej” do przystosowania budynku na ukrycia typu II. Projekt indywidualnego przystosowania obiektu obowiązuje w przypadku przewidywanej ilości pracowników równej lub większej od 15 osób.
- 2) W obiektach, w których zatrudnienie będzie mniejsze niż 15 osób obowiązuje konieczność wykonania przystosowania obiektu wg dokumentacji uproszczonej



na podstawie katalogu „Szczegółowe zasady projektowania i wykonania ukryć typu II”, wydane przez Departament Spraw Obronnych MB i PMB w roku 1985.

### **ROZDZIAŁ III**

#### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYRÓŻNIONYCH NA RYSUNKU PLANU.**

##### **§ 12**

1 ZP/US – Teren projektowanej zieleni z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi bezpośrednio przylegający do ul. Letniej i alejki spacerowej wzdłuż brzegu jeziora i rzeki Legi. Niezbędne podniesienie poziomu terenu średnio o 80 cm. Zieleń o funkcji rekreacyjnej z zachowaniem istniejącego drzewostanu i wykorzystanie naturalnych walorów środowiska. Dominantę parku stanowić ma zieleń ozdobna w postaci różnego rodzaju iglaków niskopiennych. Alejki piesze utwardzone. Mała architektura w postaci ławek i urządzeń do zabaw dla dzieci. Zaleca się oświetlenie terenu latarniami parkowymi. Obiekty stałe to dwa boiska sportowe do siatkówki i koszykówki, dwa parkingi oraz budynek techniczny obsługi z sanitariatami publicznymi. Budynek parterowy, niepodpiwniczony, z wysokim dachem dwuspadowym, wkomponowany w istniejącą zieleń. Na planie przedstawiono propozycję lokalizacji obiektu.

2 UG – Teren usług gastronomicznych, tzw. mała gastronomia (np. smażalnia ryb) jako funkcja podstawowa związana z obsługą spacerowiczów i turystów przybywających i odpływających do pomostu na rzece oraz ludzi korzystających z wypoczynku w parku. Zaleca się rekonstrukcję istniejącego „domku” z możliwością rozbudowy o zaplecze techniczne, kuchenne w liniach zabudowy jak na rysunku planu. W sezonie letnim na terenie proponuje się obsługę tarasową. Zaleca się podłączenie budynku do kanalizacji miejskiej. Dopuszcza się realizację sezonowych obiektów handlowo-usługowych ustawionych na terenie pod warunkiem objęcia ich jednym projektem budowlanym oraz nadaniu jednolitej formy architektonicznej (lekkie konstrukcje), z zachowaniem ochrony istniejącego drzewostanu..

3 MN – Teren projektowanej zabudowy jednorodzinnej, na który ustala się następujące zasady zagospodarowania:



- realizacja zabudowy winna być poprzedzona badaniami geotechnicznymi;
- wysokość budynków nie powinna przekraczać 1,5 kondygnacji (parter + poddasze użytkowe ze ścianką kolankową do 1,2 m) bez podpiwniczenia;
- dach dwuspadowy równopółciowy o nachyleniu do 45 stopni z tolerancją 10%, pokryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
- w przypadku niekorzystnych warunków geotechnicznych dopuszcza się zmianę przeznaczenia podstawowego na zielen parkową.

K – parkingi na samochody osobowe wzdłuż ulicy Letniej o łącznej ilości około 65 miejsc. Zaleca się wydzielenie miejsc dla pojazdów osób niepełnosprawnych w ilości po 2 na każdym z nich. Nawierzchnia parkingów utwardzana, np. typu „Polbruk”.

4 MN – teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej w zabudowie szeregowej do zachowania z możliwością modernizacji. Dopuszcza się powiększenie terenu pod zielen ogrodową do dwóch działek oznaczonych na planie.

5 UO/MW – Teren istniejącego Zakładu Doskonalenia Zawodowego i budynku sąsiedniego po byłej przychodni przeciwgruźliczej z funkcją mieszkaniową. Dopuszcza się adaptację przychodni na inny rodzaj usług nieuciążliwych lub mieszkania. Proponuje się scalenie działek o grunty działki 367/3 na miejsca postoju samochodów, podjazdy, urządzenia gospodarcze i zielen.

6 MNU – Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej z usługą handlową w części poziomu parteru adaptuje się z przeznaczeniem podstawowym. W zamian zużytych technicznie budynków gospodarczych dopuszcza się do budowy w poziomie podziemia pomieszczeń wspólnych na opał od strony zachodniej budynku, wykorzystując konfigurację terenu w celu maksymalnego ukrycia ich w gruncie z wejściem od zewnątrz. Dach pomieszczeń to stropodach z wykorzystaniem go na taras. Maksymalna wysokość to poziom parteru budynku mieszkalnego. W sąsiedztwie obiektu proponuje się wygospodarowanie miejsca na urządzenia gospodarcze. całość wkomponowana w zielen urządzoną. Linia zabudowy jak na rysunku planu.

7 UI – Teren istniejącego, adaptowanego budynku na Kościół Boży w Chrystusie.

Wskazana przebudowa z uwzględnieniem sąsiedniej zabudowy do wysokości 1,5 kondygnacji dla budynków użyteczności publicznej z dachem wysokim. Kalenica prostopadła do osi ulicy, kryty dachówką, z elementami architektury sakralnej.

8 MW – Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej do zachowania z możliwością adaptacji i modernizacji lub przebudowy czy rekonstrukcji na warunkach uzgodnionych z konserwatorem zabytków – dotyczy to budynków nr: 20, 16, 14, 12, 10, 8. Zaleca się uporządkowanie zabudowy gospodarczej, mającej na celu eliminowanie budynków wyeksploatowanych. W ramach konturu adaptuje się budynki gospodarcze oznaczone na rysunku planu, oraz dopuszcza się możliwość budowy placów manewrowych, miejsc postojowych i urządzeń gospodarczych (czyli wspólnych przestrzeni użytkowych).

9 MNU – Teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej z dopuszczeniem usług w poziomach parteru.

Szerokość projektowanego traktu – 12 m w ścianach konstrukcyjnych. Możliwość realizacji indywidualnej.

- Teren stanowi dalszą kontynuację istniejącej zabudowy na nowo ustalonych zasadach;
- wysokość budynków 2,5 kondygnacji (parter, piętro i poddasze użytkowe),
- z uwagi na prawdopodobnie słabe warunki geotechniczne terenów, należy je sprawdzić przed rozpoczęciem inwestycji przez służby geologiczne. Zachodzi możliwość niepodpiwniczenia obiektu, w związku z czym lokalizację garaży należy przewidywać na poziomie parteru;
- wysokość cokołu fundamentowego nad terenem, biorąc pod uwagę rzędną nowo projektowanej ulicy, winna wynosić nie więcej niż 45 cm ponad poziom ulicy Letniej;
- dach dwuspadowy z usytuowaniem kalenicy jak na rysunku planu z wkomponowaniem w dach lukarn doświetlających poddasze o nachyleniu podstawowym dachu 40° z tolerancją 10%, pokryty

dchówką lub materiałem dachówkopodobnym (jednakowy kolor na całości zabudowy);

- elewacje zróżnicowane wg projektu kolorystyki (tynki dekoracyjne z fakturą, okładziny ceramiczne, wskazany kamień);
- architektura nowo projektowanych obiektów wkomponowana w charakter zabudowy już istniejącej w sąsiedztwie.

10 UT, US – Teren istniejącej zabudowy objętej ochroną konserwatorską (stajnia i stodoła). Dopuszcza się możliwość ich adaptacji, przebudowy i remontu, zmianę ich przeznaczenia pod usługi turystyczno-rekreacyjno-wypoczynkowe. Zakłada się powiększenie działki o tereny bezpośrednio do nich przylegające w konturze określonym jak na rysunku planu. Proponowane funkcje to stacja wodna, wypożyczalnia sprzętu, biuro informacji turystycznej, salon gier itp. Zakres adaptacji należy uzgodnić z Konserwatorem Zabytków w zakresie:

- ukształtowanie elewacji,
- formy i pokrycie dachowe,
- materiałów elewacyjnych,
- podstawowego układu konstrukcyjnego,
- detalu architektonicznego.

11 UT – teren projektowanych usług związanych z ruchem turystycznym. Budynek parterowy z poddaszem użytkowym na cele biurowo-mieszkalne. Dach dwuspadowy równopółceniowy o nachyleniu 40-45<sup>0</sup>. Materiały ścienne to cegła licówka i kamień polny architektonicznie wkomponowany w istniejącą zabudowę w linii zabudowy jak na rysunku planu z zachowaniem istniejącego drzewostanu.

12 UT,UH – Teren istniejącej zabudowy objętej ochroną konserwatorską (były magazyn). Dopuszcza się zmianę przeznaczenia obiektu na warunkach Konserwatora Zabytków pod usługi turystyczne, mieszkanie dla właściciela, pokoje gościnne oraz pomieszczeń drobnego handlu. Zakłada się powiększenie działki o tereny przylegające jak na rysunku planu w celu zorganizowania miejsc postojowych dla samochodów w obrysie działki.

13 MWU – Projektowany teren zespołu budynków mieszkalno-usługowych z zachowaniem budynku istniejącego, którym jest: budynek usługowo-mieszkalny przy ul. Jeziornej.. Realizację zabudowy uzależnia się od likwidacji istniejących na danym terenie budynków gospodarczych będących w złym stanie technicznym, pawilonu handlowego i dokonaniu nowych podziałów geodezyjnych zgodnie z rysunkiem planu. W miejsce budynków gospodarczych planuje się budowę garaży wbudowanych w skarpe w ilości siedmiu segmentów, wykorzystując konfigurację terenu. Dojazd na wewnętrzny dziedziniec stanowią dwie bramy przejazdowe o szerokości 3,5–4 m. W skład zespołu wchodzi cztery wydzielone działki. Zakłada się lokalizację funkcji usług komercyjnych w parterach budynków i mieszkalnictwa. W zakresie usług – handel, restauracja, biura; w zakresie mieszkalnictwa – mieszkania dla właścicieli, mieszkania na wynajem, pokoje gościnne, apartamenty itd. Wprowadzono osiowy podział w kształtowaniu poszczególnych fragmentów elewacji oraz stosowaniu podcieni i eksponowanych gzymsów od strony ul. Jeziornej i nowo projektowanej. W rozwiązaniach materiałowych preferuje się dachówkę ceramiczną na pokrycie dachowe, cegłę licówkę do kształtowania formy plastycznej elewacji, elementy muru pruskiego i drewno jako formę graficzną oraz kamień polny łamany na cokoły.

Dla zespołu zabudowy opracowano studium architektoniczne nowo projektowanych obiektów z pokazaniem elewacji, gabarytów budowlanych i rzędnych terenu, które stanowi załącznik do niniejszego planu (A, B, C, D).

W nowo projektowanych budynkach od stron frontowych, a szczególnie od strony ul. Jeziornej, należy przewidzieć podcienia o głębokości min. 1,5 m, czyli tzw. Piętra nadwieszane, co pozwoli na poszerzenie pasażu pieszego. Linię zabudowy określa plan. Wysokość kondygnacji ustala się na 2,5 do 3,5 kondygnacji.

14 UH – Teren istniejącego sklepu wielobranżowego. Postuluje się wykonanie projektowanego dojazdu gospodarczego od strony nowo projektowanej ulicy i rozwiązanie miejsc postojowych w ramach działki.

- 14 /I UG - Teren istniejącego obiektu gastronomicznego z dopuszczeniem możliwości rozbudowy nadbudowy poddasza, z urządzeniem miejsc postojowych w granicach działki. Dojazd gospodarczy od nowoprojektowanej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 07D.
- 15 UHUG – Teren istniejącej zabudowy usługowej handlu i gastronomii. Modernizacja istniejącej zabudowy polegać może na ich renowacji, wymianie zużytych elementów budynków, remoncie kapitałnym. Alternatywnie dopuszcza się możliwość zabudowy części działki zamykającej kontur od strony projektowanej drogi dojazdowej 07D z jednoczesnym uwzględnieniem wjazdu technicznego na działkę poprzez bramę wkomponowaną w obiekt. Linia zabudowy w granicach działki. Wysokość projektowanej zabudowy 2,5 kondygnacji. Dach wysoki równopołaciowy o nachyleniu  $45^{\circ}$  kryty dachówką. Poddasze użytkowe na cele mieszkalne. Zabudowa powiązana z zabudową istniejącą od strony ul. Jeziornej i nowo projektowaną mieszkalno-usługową w ciągu nowo projektowanej drogi dojazdowej.
- 16 MNU – Projektowany teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługą nieuciążliwą. szerokość traktu 12 m w osiach konstrukcyjnych budynków, z małymi działkami od zaplecza, ogrodzonymi parkanami murywanymi. Wprowadza się zakaz grodzenia od strony frontowej. Wysokość kondygnacji 2,5. Dach dwuspadowy o nachyleniu  $45^{\circ}$ , kryty dachówką, poddasze użytkowe. Dopuszcza się usługi typu gabinet lekarski, fryzjer, kosmetyczka, sauna, gabinet odnowy biologicznej itp.
- 17 MN – Teren projektowanej zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej z ustaleniami jak dla 16MNU (bez usług). Dopuszcza się funkcję usługową w przypadku związku terenu z symbolem 18U.
- 18 U – Teren istniejącego budynku usługowo-administracyjnego do przekształceń własnościowych i funkcjonalnych. dawna funkcja budynku to hotel miejski. Dopuszcza się możliwość adaptacji na cele usługowe ze

szczególnym zachowaniem elementów architektonicznych elewacji frontowej budynku.

- 19 UI – Teren plebanii rzymsko-katolickiej do zachowania. Dopuszcza się możliwość realizacji obiektu kubaturowego funkcyjnie związanego z obsługą budynku podstawowego, tworzącego architektoniczną całość w stosunku do istniejącej zabudowy w liniach zabudowy jak na rysunku planu, pod warunkiem przebudowy istniejących sieci znajdujących się w obrysach działki.  
Wysokość zabudowy do 2,5 kondygnacji z dachem wysokim, krytym dachówką.
- 20 MN – Projektowany teren zabudowy mieszkaniowej w zabudowie szeregowej. Szerokość traktów w osiach ścian 12,0 m. Narożny segment powiększony o miejsce na zorganizowaną działalność usługową typu kawiarnia. Dopuszcza się także usługi w parterach pozostałych budynków, lecz funkcją podstawową są mieszkania jednorodzinne. Wysokość kondygnacji 2,5. Dachy wysokie. Na projektowaną pierzeję opracowano studium architektoniczne z pokazaniem elewacji z uwzględnieniem spadków terenu w kierunku ul. Partyzantów, które stanowi załącznik do planu (E, F, G, H, I, J).
- 21 MW – Istniejąca zabudowa wielorodzinna do zachowania. Dopuszcza się przebudowę budynku gospodarczego na cele mieszkalno-użytkowe bezpośrednio przyległego do budynku podstawowego (jak na rys. planu) lub zachowania funkcji dotychczasowej.
- 22 UK/ZP – Teren usług kultury i zieleni towarzyszącej do zachowania, z możliwością adaptacji budynku podstawowego i urządzeniem zieleni parkowej z zachowaniem dębów, które stanowią pomniki przyrody. Dopuszcza się możliwość wykonania miejsc postojowych dla samochodów w granicach działki.
- 23 U/MW – Teren przeznaczony pod zabudowę wielorodzinną z usługą typu sale widowiskowe, studium itp., podziemne miejsca garażowe od strony ul.



Partyzantów. Postuluje się rezerwację terenu pod wykonanie tego dojazdu. Dopuszcza się możliwość włączenia w całość programową istniejącego budynku magazynowego z przeznaczeniem na klub, sale wykładowe, czytelnie, czyli działalność kulturalno-oświatową lub inną typu biura, bank z małym zapleczem gastronomicznym. Przyjmuje się wysokość zabudowy przystosowaną do istniejącego sąsiedztwa (2-3 kondygnacje), dachami wysokimi (45°). W rozwiązaniach materiałowych preferuje się dachówkę ceramiczną na pokrycia, cegłę licówkę do kształtowania formy plastycznej elewacji oraz okładziny kamienne.

24 UK – Teren istniejącego kina i domu kultury do zachowania. Dopuszcza się możliwość wykonania wysokiego dachu i poddasza użytkowego.

25 MWU – Teren istniejącej zabudowy usługowo-mieszkaniowej adoptuje się do zachowania z możliwością remontów i modernizacji. W ramach konturu dopuszcza się budowę dwóch budynków typu gospodarczego, ściśle związanych z obsługą mieszkań, dotyczącą ich ogrzewania (jako rozwiązanie alternatywne do czasu realizacji programu ucieplownienia miasta i podłączenia budynków do magistrali miejskiej) lub garażowego w przypadkach niezbędnych, ograniczając ich ilość. Lokalizację obiektów określono na rysunku planu liniami zabudowy. Rodzaj zabudowy to budynki parterowe, podpiwniczone, z wydzieleniem funkcji poszczególnych pomieszczeń do użytku lokatorów, z dachem wysokim, krytym dachówką, architektonicznie powiązana z istniejącą zabudową i nowo projektowaną.

26 ZU – teren zieleni urządzonej wzdłuż rzeki Legi i wewnątrz zabudowy do zachowania i pielęgnacji.

27 MN – teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – do zachowania. Dopuszcza się możliwość modernizacji budynku mieszkalnego w zakresie rozbudowy i przebudowy w istniejącej linii zabudowy. Rosnący dąb w konturze działki – pomnik przyrody – wymaga określonej przepisami strefy ochronnej.



- 28 UH – Teren istniejących usług handlowych do przekształceń. Zachowuje się przeznaczenie podstawowe z dopuszczalną funkcją mieszkaniową. Dojazd wyłącznie od zaplecza budynku.
- 29 MNU – Teren istniejącej zabudowy mieszkalno-usługowej do zachowania.

#### **DZIAŁ IV**

#### **USTALENIA OGÓLNE W ZAKRESIE KOMUNIKACJI**

##### **§ 13**

- 02 L1/2 – Ulica Partyzantów – istniejąca ulica lokalna pełnić będzie funkcję ulicy zbiorczej obszarowej. Nie przewiduje się poszerzenia jezdni. Szerokość w liniach rozgraniczających określa adaptowane zagospodarowanie. Linie zabudowy zgodnie z rysunkami planu. Dopuszcza się organizowanie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w zatoce parkingowej przy jezdni w układzie równoległym do osi ulicy.
- 03 L1/2 – Ulica Letnia istniejąca i przedłużenie jej do ul. Partyzantów – ulica lokalna, zapewniająca obsługę przyległych terenów, parkowanie samochodów osobowych. Szerokość ulicy w liniach rozgraniczonych, w zasadzie 10,0 m (szerokość jezdni 5-6 m). Linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Część ulicy Letniej kończącej się placykiem nawrotnym o wymiarach 12,5 x 15 m w liniach rozgraniczających. Szerokość ulicy w liniach rozgraniczających w zależności od zainwestowania terenu według rysunku planu. Szerokość jezdni 5-6 m. Linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
- 04 D1/2 – Ulica Jeziorna dojazdowa istniejąca do terenów zagospodarowanych i projektowanych. Szerokość pasa drogowego zmienna 6,5 do 8,0 m. Ze względu na szerokość jezdni zaleca się ruch jednokierunkowy z możliwością jednostronnego parkowania samochodów osobowych na długości szerszego pasa drogowego. Linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
- 01 Z1/2 – Istniejąca ulica Armii Krajowej na długości stykającej się z planem posiada linię rozgraniczającą wynoszącą 10-12 m. Dwa pasy ruchu. Uli-

ca przechodzi w Plac Wolności. Na długości stykającej z planem posiada linie rozgraniczające 15,0 m. Dwa pasy ruchu o szerokości 3,5 m każdy. Nie przewiduje się poszerzenia jezdni. Szerokość w liniach rozgraniczających określa adaptowane zagospodarowanie.

05 D1/2 – Ulica nowo projektowana stanowiąca połączenie placu Wolności z ul. Partyzantów, zapewniająca obsługę przyległych terenów i parkowanie samochodów. Linia rozgraniczająca ulicy 10,0 m, na odcinku miejsc postojowych 15,0 m, a na odcinku wchodzącym w Placu Wolności, czyli terenach zainwestowanych 10,0 m.

Z ulicy wyprowadzone są dwa dojazdy wewnętrzne z miejscami postojowymi dla samochodów. Pierwszy do istniejącej zabudowy mieszkalno-usługowej (cel obsługa techniczna, ppoż.). Drugi związany z obsługą obiektów kultury z uwagi na to, że ulica Stroma wyłączona jest z ruchu kołowego.

06 D1/2 – Ulica nowo projektowana. Szerokość ulicy w liniach rozgraniczających w zależności od zainwestowania terenu, wg rysunku planu, w zasadzie 8,0-10,0 m. Szerokość jezdni 5 m. Linie zabudowy wg rysunku planu. Dopuszcza się organizowanie miejsc postoju dla samochodów osobowych w wyznaczonych miejscach na rysunku planu, czyli na odcinku pomiędzy ul. Letnią i Jeziorną.

07 D1/2 – Ulica dojazdowa projektowana, stanowiąca dojazdy techniczne do terenów zainwestowanych i projektowanych. Szerokość ulicy w liniach rozgraniczających 8,0- 10,0 m. Szerokość jezdni 5,0 m. Linie zabudowy wg rysunku planu.

03 KW – Ulica wewnętrzna stanowiąca dojazd do terenów zainwestowanych i projektowanych. Szerokość pasa jezdni utwardzonej 5,0 m. Wyznaczenie jednostronnego 2,0 m chodnika dla pieszych na odcinku nowo projektowanej zabudowy.

01 KW – Dojazd zamknięty z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych do obsługi Centrum Kultury.

02 KW – Ulica wewnętrzna projektowana, stanowiąca dojazd do terenów zainwestowanych i projektowanych. Szerokość ulicy w liniach rozgraniczających wynosi 8,0 m. Szerokość jezdni 5,0 m. Linie zabudowy wg rysunku planu. Ulicę kończą dwa dojazdy do terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Cp – Projektowane i istniejące ciągi piesze o szerokości minimum 1,5 m.

#### § 14

Zgodnie z art. 10 ust. 3 w związku z art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

Symbol terenów oznaczonych w tekście uchwały i na rysunku planu	Wysokość procentowa stawki
1ZP/US 2UG	0
3MN,4MN	0
5UO,MW	0
6MNU,7UI, 8MW	0
9MNU	0
10 UT,US, 11UT,12 UT,UH	0
13 MWU,14 UH,14/I UG	0
15 UH, UG	0
16 MNU	0
17 MN, 18 U	0
19 UI	0
20 MN, 21 MW	0
22 UK/ZP, 23 U,MW	0
24 UK, 25 MWU	0
26ZU, ZU,	0
27MN, 28 UH	0
29MNU	0

**ROZDZIAŁ V**  
**PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 15

W części uregulowanej niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr XLVI/316/93 rady Miejskiej w Olecku z dnia 30 listopada 1993 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy „Śródmieście A” w Olecku położonego pomiędzy ul. Jeziorna i Armii Krajowej, (Dz. Urz. Woj. Suw. nr 39, poz. 252) i uchwała nr 6/31/85 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Olecku z dnia 28 lutego 1985r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum Usługowego miasta Olecka (Dz. Urz. Woj. Suw. nr 5, poz. 30).

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu.

§ 17

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

ZA ZGODNOŚĆ

SEKRETARZ

*Bożenna Czyszcza*

Przewodniczący Rady Miejskiej

*Piotr Gorlo*