

ODPIS

**UCHWAŁA nr XXXVII / 273/ 01
RADY MIEJSKIEJ W OLECKU
z dnia 10 sierpnia 2001 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części miasta Olecka – „Szyjka”**

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 1999 r. nr 15, poz. 139 z późn. zm.) Rada Miejska w Olecku uchwała co następuje:

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący tereny położone między jeziorem Olecko Wielkie a istniejącą zabudową mieszkalną Os. XXX-lecia zamknięte od strony południowej bazą magazynową Gminnej Spółdzielni „SCh” i ul. Kościuszki przedstawiony w treści niniejszej uchwały i rysunku planu w skali 1:500 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Rysunek planu stanowiący załącznik do uchwały obowiązuje w zakresie:

- granic opracowania,
- linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie użytkowania,
- strefy ochronnej jeziora,
- zasad gospodarki wodno-ściekowej,
- ustalonych funkcji i zasad zagospodarowania na wydzielonych terenach.

§3

1. Ilekroć w dalszych 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 przeznacze-

- nie 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 wykroczać poza granice działki na której zlokalizowany jest obiekt, a tym samym powodować konieczności ustanowienia 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) **strefie ochronnej jeziora** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą teren, na którym nie może być lokalizowane żadne budownictwo kubaturowe, w tym i na potrzeby rolnictwa, nie związanych z utrzymaniem zbiorników wodnych oraz przystani wodnych i kąpielisk o charakterze ogólnodostępnym,
 - 11) **zasadach wyposażenia w urządzenia sieciowe lub uzbrojenia technicznego** – należy przez to rozumieć zasady doprowadzenia energii elektrycznej, zaopatrzenia w wodę i gaz, odprowadzenia ścieków i wód opadowych, przebiegu sieci telefonicznej oraz sposobu ogrzewania obiektów.
 - 12) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty związane z obsługą plaży, przystani wodnej i wyciągu do nart wodnych.

2. Stosowane na rysunku planu linie ciągłe, rozgraniczające tereny o różnym spo-

sobie 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 mające więc charakteru obligatoryjnego. Mogą być korygowane w trakcie przeprowadzania podziałów geodezyjnych i postępowaniu lokalizacyjnym.

ROZDZIAŁ II

USTALENIA OGÓLNE PLANU

§4

1. Ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

- 1) Główną funkcją terenu jest rekreacja i wypoczynek związany ze sportem wodnym, plażowaniem turystyka pobytowa z funkcjami towarzyszącymi, mieszkalnictwo i usługi.
- 2) Projektowana zabudowa ma charakter wynikający z potrzeb i uwarunkowania terenu.
- 3) Architektura projektowanych obiektów powinna tworzyć harmonijną i kompozycyjną całość pod kątem gabarytów budynków, biorąc pod uwagę zróżnicowaną konfigurację terenu oraz mieć ścisły związek z architekturą regionalną. Dominować muszą wysokie dachy dwuspadowe z kalenicą podstawową równoległą do osi ciągów ulicznych. Racjonalne zagospodarowanie terenów rekreacyjno-wypoczynkowych i sportowych w/g standardów użytkowych przeciwdziałających degradacji środowiska przyrodniczego i kulturowego.
- 4) Wykorzystanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych do zagospodarowania turystycznego (turystyka pobytowa), budowa budynków mieszkalno-pensjonatowych, przystań, plaże, sporty wodne, usługa gastronomiczna.
- 5) Mała architektura, urządzenie terenów wypoczynku świątecznego z wydzielaniem placu zabaw dla dzieci.

- 6) Zabudowa obiektów typu wypoczynkowego w/g indywidualnych opracowań architektonicznych wkomponowanych w krajobraz i cechach budownictwa regionalnego.
- 7) Urządzenie terenów spacerowo-widokowych, z wykorzystaniem konfiguracji istniejącego terenu poprzez wyprofilowanie skarp bo byłych wyrobiskach żwirowych.
- 8) Projektowane obiekty, szczególnie usługowe, powinny być dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych.

2. Ustalenia w zakresie usług komercyjnych i mieszkalnictwa.

§ 5

Dopuszcza się lokalizację następujących funkcji:

- * sportu i turystyki – carawaning, wypożyczalnie sprzętu wodnego, klub sportowy, siłownie, boiska sportowe, mini golf, korty itp.
- * gastronomii – w obiektach wypoczynkowych całorocznych i punkcie gastronomii sezonowej,
- * handlu – obiekt centrum handlowego, oraz drobne formy sprzedaży,
- * usługi nieuciążliwe – związane z obsługą ruchu turystycznego,
- * mieszkalnictwo i wypoczynek
 - zabudowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - zabudowa mieszkalno-pansjanotowa na wydzielonych działkach,
 - zabudowa mieszkalno-usługowa w zabudowie szeregowej,
 - ośrodki wypoczynkowe typu hotel, motel , zajazd itp.

3. Ustalenia w zakresie obrony cywilnej.

§ 6

Ustala się następujące wymagania w zakresie obrony cywilnej:

1. Na etapie projektu planu architektoniczno-budowlanego należy sporządzić dokumentację projektową w formie „Aneksu obrony cywilnej” do przystosowania budynków na ukrycia typu II. Projekt indywidualnego dostosowania projektu obowiązuje w przypadku przewidywanej ilości pracowników równej lub większej od 15 osób.
2. w obiektach, w których zatrudnienie będzie mniejsze od 15 osób obowiązuje konieczność wykonania przystosowania obiektu w/g dokumentacji uproszczonej sporządzonej na podstawie katalogu „Szczegółowe zasady projektowania i

wykonania ukryć typu II, wydane przez Departament Spraw Obronnych MB i PMB w roku 1985.

4. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania środowiska.

§ 7

Mając na względzie wnioski zawarte w Prognozie skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w granicach opracowania na środowisko przyrodnicze, nakazuje się:

- ograniczyć emisję pyłów i gazów poprzez opalanie w kotłowniach przydomowych paliwami ekologicznymi,
- w strefie ochronnej jeziora dopuszcza się wznoszenie urządzeń służących zorganizowanym kąpieliskom, sportom wodnym i przystani wodnej,
- podłączenie wszystkich obiektów do kanalizacji miejskiej,
- stworzyć kanalizację deszczową i wyposażyć w separatory tłuszczu parkingi i place manewrowe,
- każdy nowo powstały teren uzupełnić zielenią towarzyszącą.

ROZDZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYRÓŻNIONYCH NA RYSUNKU PLANU

§ 8

- 1 UTp – pas terenu ogólnodostępnego nad brzegiem jeziora przeznaczony pod zorganizowanie kąpieliska, plaży, przystani wodnej z pomostami, wyciągu nart wodnych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi takimi jak: boiska sportowe, miejsca zabaw dla dzieci, miejsca piknikowe.
- 2 UT, US – teren rezerwowany pod ośrodek sportowo-rekreacyjny (klub sportowy), mini-golf, kort tenisowy wraz z zielenią towarzyszącą jako przeznaczenie podstawowe. Dopuszcza się budowę obiektów kubaturowych związanych z obsługą ośrodka w liniach zabudowy jak na rysunku planu.
- 3 UTNp – teren istniejących wyrobisk żwirowych – pozostała skarpa do uporządkowania poprzez jej zagospodarowanie tarasowe z wydzieleniem alejki spacerowej i miejsca widokowego w najwyższym miejscu skarpy (kon-

cepcja jak na rysunku planu).

Umocnienie zboczy po uprzednim jej wyprofilowaniu obsadzając poziome tereny tarasów odpowiednią roślinnością. Od strony jeziora z najdalej wysuniętej części, jeszcze wysokiej skarpy przewiduje się wkomponowanie sanitariatów i przebieralni, wykorzystując istniejące już przyłącze wodno-kanalizacyjne. Dla konserwacji skarpy w najwyższym jej poziomie wskazane jest pozostawienie 4,0 m pasa rozgraniczającego tereny mieszkaniowe z planowaną alejką i zboczem skarpy. Wzdłuż alejki spacerowej od strony skarpy zaleca się zabezpieczenie ochronne w postaci barierek lub poręczy (ciąg spacerowy pokazano na rysunku planu).

4 UTt – teren projektowanej plaży trawiastej w stanie naturalnym.

5 UG – projektowany teren małej gastronomii jako funkcji podstawowej. Wysokość budynku 1,5 kondygnacji, dach wysoki kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym o nachyleniu 30° - 40° . Poziom posadowienia parteru 0,50 m nad poziom projektowanej ulicy.

6 ZU – teren rezerwowany pod urządzenie zieleni przydomowej do istniejącej sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej, bez prawa zabudowy.

7 MNU – tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej w zabudowie szeregowej, jednorodzinnej. Wysokość budynków 1,5 kondygnacji z poddaszem użytkowym. Dach wysoki nachyleniu 45° podstawowych połaci, kryty dachówką ceramiczną z kierunkiem kalenicy wzdłuż przyległej ulicy. Poziom posadowienia parteru 30 cm nad poziom istniejącej skarpy w stosunku do rzędnej 162,60 n.p.m.

W uzasadnionym przypadku dopuszcza się realizację budynków bez usług.

8 UT,UH -teren projektowanych usług związanych z ruchem turystycznym typu gastronomiczno-hotelowego z dopuszczeniem usług handlowych. Dla danego terenu ustala się następujące zasady zagospodarowania: wysokość obiektów do 2,5 kondygnacji nadziemnych, dachy strome o nachyleniu 30 do 45 stopni, pierzejowe kształtowanie zabudowy wzdłuż ciągów ulicznych, Dopuszcza się wprowadzenie w poddaszach funkcji mieszkaniowej, oraz podział geodezyjny wyznaczonego terenu.

9 UT – przeznaczeniem podstawowym terenu jest rekreacja i wypoczynek z możliwością budowy obiektów wypoczynkowych typu zorganizowane-

go ośrodka lub hotelu. Mogą być to obiekty o rozłożonych funkcjach w poziomie parteru bez podpiwniczenia i poddaszami użytkowymi, czyli dachami wysokimi o różnych spadkach, architektonicznie przystosowane do wymogów regionu mazurskiego, tworzące kompleksową zabudowę. Dopuszcza się podział terenu w oparciu o program i potrzeby inwestorów.

K – teren projektowanych miejsc postojowych w ilości 65 miejsc dla samochodów osobowych o wymiarach 2,5x5,0 m i 4 miejsc dla inwalidów. Zaleca się wkomponowanie zieleni towarzyszącej.

KI – teren istniejącego parkingu urządzonego z placem nawrotnym – adaptowany.

10 MN – teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wydzielonych działkach jako funkcja podstawowa. Budynki parterowe, 1,5 kondygnacji z poddaszami użytkowymi. Dachy wysokie równopłaskie o nachyleniu 45-50° (kalenice i linia zabudowy jak na rysunku planu).

11 MP – teren projektowanej zabudowy mieszkalno-pensjonatowej z wymogami jak dla dużego domu mieszkalnego z pokojami do wynajęcia i miejscami postojowymi dla samochodów w granicach działki. Budynki o starannie dobranej architekturze regionalnej w połączeniu z gabarytami ich wielkości – dostosowane do istniejących uwarunkowań terenu.

12 Rz, Ls – teren istniejących obszarów rolnych z występującymi zadrzewieniami i grupami drzew związane z brzegiem jeziora pozostaje w całości jako element krajobrazowy. Ze względów fizjograficznych i położenia w strefie ochronnej jeziora, przeznacza się do zalesienia.

Z P - teren urządzonej zieleni przydrożnej z zielenią ozdobną typu parkowego.

ROZDZIAŁ IV

USTALENIA W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 9

1. Ustalenia w zakresie komunikacji.

O1Z 1/2 – ulica Kościuszki – istniejąca, urządzona, pełniąca funkcję ulicy zbiorczej; nie przewiduje się poszerzenia jezdni. Szerokość w liniach

rozgraniczających określa adaptowane zagospodarowanie. Linie zabudowy 12 m od linii rozgraniczającej ulicy.

O2L1/2 – ulica Żeromskiego, istniejąca, urządzona, pełniąca funkcję ulicy lokalnej. Szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m. Linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy.

O3D1/2 – Istniejąca ulica dojazdowa urządzona, stanowiąca główny dojazd do nowo projektowanych terenów. szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m. Na odcinku równoległym do ul. Żeromskiego wyposażona w miejsca postojowe na samochody osobowe i plac nawrotowy o wymiarach 25,0x20,0 m z wkomponowaną urządzoną zielenią i obustronnymi chodnikami.

O4D1/2 – Projektowana ulica dojazdowa stanowiąca przedłużenie już istniejącej O3D. Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, szerokość jezdni 5-6 m. Linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

O5D1/2 – odcinek istniejącej ulicy Norwida. Szerokość w linii rozgraniczającej 10,0 m. Linie zabudowy w ciągu istniejącej zabudowy.

O6D1/2 – projektowana ulica dojazdowa do nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej. Na danym odcinku linie rozgraniczające ustala się na 8,0 m, jednostronny chodnik i szerokość jezdni 5-6 m. Linia zabudowy jak na rysunku planu.

O7D1/2 – projektowana ulica dojazdowa wzdłuż nowo projektowanej zabudowy mieszkaniowej, zapewniająca obsługę gospodarczą, z placem nawrotowym o wymiarach minimum 10,0x12,0 m. Linia rozgraniczająca ulicy 10,0 m. Obustronne chodniki szerokości 2,0 m; szerokość jezdni 6,0 m.

01 KW – projektowane dojazdy wewnętrzne z placem nawrotowym 12,0x10,0 m; szerokość dojazdu 4,0-4,5 m.

02 KW – projektowany dojazd szerokości 4,0 m z zatoką postojową, z jednostronnym chodnikiem.

03 KW – projektowany bezpośredni dojazd do działki szerokości 4,5 m.

1 Cpr – projektowane ciągi komunikacyjne ogólnodostępne szerokości 1,5 m z jednokierunkową ścieżką rowerową szerokości 1,5 m.

Cs – projektowany ciąg spacerowy ogólnodostępny szerokości 1,5 m wzdłuż urzędzonej skarpy o liniach rozgraniczających tereny minimum 4,0 m. Od strony skarpy poręczce, murki lub roślinność ochronna.

2 Cpr- projektowane ciągi komunikacyjne: chodnik plus ścieżka rowerowa, dwukierunkowa utwardzone szer. 4,0 m.

2. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Zaopatrzenie w wodę przewiduje się z istniejącego wodociągu miejskiego z uwzględnieniem potrzeb poż. o właściwych parametrach. Projektowany przebieg tras jak na rysunku planu.

3. Ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych.

Odprowadzenie ścieków sanitarnych z projektowanej zabudowy planuje się do kanalizacji miejskiej w ul. Norwida, M. Dąbrowskiej, Żeromskiego i Kościuszki oraz do kolektora sanitarnego na terenie plaży. Projektowany przebieg tras pokazano na projekcie planu.

Odprowadzenie wód opadowych do istniejącej kanalizacji deszczowej. Teren parkingu wyposażony w separator tłuszczów.

4. Ustalenia w zakresie dostarczenia energii elektrycznej.

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów na terenie objętym planem przewiduje się z istniejącej stacji transformatorowych o numerach 4-1416 (baza GS „SCh”) i 4-1354 (Osiedle XXX-lecia);
- b) doprowadzenie energii elektrycznej do poszczególnych obiektów i urządzeń należy projektować na warunkach technicznych wydanych przez ZEB Rejon Ełk, przeprowadzając linie kablowe minimum 0,4 kV wzdłuż wyznaczonych tras komunikacyjnych.

5. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło.

Ogrzewanie budynków zaleca się z indywidualnych kotłowni olejowych lub inny rodzaj ogrzewania ekologicznego.

6. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w gaz.

Podłączenie gazu do celów socjalno-bytowych z sieci w ul. Żeromskiego i rozprowadzeniu jej ul. Dąbrowskiej i Norwida do ulic nowo projektowanych w liniach rozgraniczających ulic na warunkach Zakładu Gazowniczego w Białymstoku.

§ 10

Projektowane 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.

§ 11

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 na i rys. planu	Wysokość procentowa stawki
1Utp	0%
2UTUS	0%
3UTNp	0%
4UTt	0%
5UG	0%
6ZU	0%
7MNU	0%
8UT.UH	0%
9UT	0%
10MN	0%
11MP	0%
12Rz,Ls	0%
K,KI	0%

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 12

W części uregulowanej niniejszą uchwałą traci moc Uchwała nr IX/47/89 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Olecku z dnia 26 października 1989 r. w sprawie uchwalenia 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 1991 r. w sprawie zatwierdzenia projektu aktualizacji miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Olecko (Dz. Urz. Woj. Suw. nr 18, poz. 178).

§ 13

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu.

§ 14

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

ZA ZGODNOŚĆ

Sekretarz Gminy

Bożenna Wrzyszc

Przewodniczący Rady Miejskiej

Piotr Gorlo