

UCHWAŁA Nr
Rady Miejskiej w Olecku
z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie terenów położonych przy ulicy Zamostowej wraz z częścią ulicy Zamostowej, ulicy Rzeźnickiej i przy ulicy Gołdapskiej w Olecku.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj.: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, 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, Nr 167, poz. 1759, 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, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777) oraz na podstawie art. 20 pkt. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.: Dz. U. z 2012 r. poz. 647) Rada Miejska w Olecku uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr ORN.0007.12.2012 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 30 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczonych części miasta Olecka obejmujących tereny położone w sąsiedztwie torów kolejowych pomiędzy drogami wyjazdowymi do Świętajna i Giżycka, tereny przyległe do drogi wyjazdowej w kierunku Elku, teren przy ul. Wojska Polskiego, teren między ulicami Kasprowicza, Rzeźnicką, Kościuszki i targowicą, teren przy skrzyżowaniu ulic Al. Zwycięstwa i Kościuszki, tereny przyległe do ulic Wiejskiej i Leśnej, teren położony w sąsiedztwie osiedla mieszkaniowego Lesk oraz tereny w sąsiedztwie jeziora Oleckie Wielkie (Uchwała Nr XLVII/379/06 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 31 sierpnia 2006 roku, opublikowana w Dz. Urz. Woj. Warm - Maz. Nr 169 z dnia 9 listopada 2006 r. poz. 2419), po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko (uchwała Nr V/28/99 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 29 stycznia 1999 r. ze zm.), uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie terenów oznaczonych symbolami 5UMN, 10MN, 2Kp, 9Zp, 3R i 9KDw położonych przy ulicy Zamostowej wraz z częścią ulicy Zamostowej, 13MN położonego przy ulicy Rzeźnickiej i 5MW położonego przy ulicy Gołdapskiej w Olecku.

2. Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) z rysunków w skali 1:500 (załącznik nr 1, 2 oraz 3), które stanowią integralną część niniejszej uchwały;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącego załącznik nr 4 do niniejszej uchwały;
- 4) z rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz ich finansowania stanowiącego załącznik nr 5 do niniejszej uchwały.

3. Ustalenia planu są zgodne z polityką przestrzenną miasta i gminy Olecko określoną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Olecko uchwalonego Uchwałą Nr V/28/99 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 29 stycznia 1999 r. zmienionego Uchwałą Nr XXI/192/08 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 26 sierpnia 2008 roku.

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 2. 1. Zakres zmiany planu określa Uchwała Nr ORN.0007.12.2012 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 30 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczonych części miasta Olecko obejmująca:

- 1) tereny położone przy ulicy Zamostowej wraz z częścią ulicy Zamostowej (załącznik nr 1);
- 2) teren położony przy ulicy Rzeźnickiej (załącznik nr 2);
- 3) teren położony przy ulicy Gołdapskiej (załącznik nr 3)

przedstawione na rysunkach w skali 1:500 dla terenów określonych w załącznikach nr 1, 2 oraz 3, które stanowią załączniki graficzne do niniejszej uchwały, i są zwane dalej planem.

§ 3. 1. Oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice terenów objętych planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) orientacyjny podział na działki budowlane;
- 5) symbol adresowy ustalony dla jednostki wydzielonej liniami rozgraniczającymi, zawierający oznaczenia cyfrowe i literowe:
 - a) oznaczenia cyfrowe określające kolejność terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi,
 - b) symbol literowy określający przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi funkcje terenów.

2. Plan nie określa następujących elementów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów i obszarów;
- 3) granic obszarów wymagających rekultywacji – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 4) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 5) granic terenów służących organizacji imprez masowych – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 6) granic pomników zabytki oraz ich stref ochronnych – ze względu na brak takich pomników oraz ich stref ochronnych.

§ 4. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów funkcjonalnych oznaczonych odpowiednio symbolami przeznaczenia i wyznaczonych liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN;
- 2) tereny zabudowy wielorodzinnej z usługami – MWU;
- 3) tereny usług w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – UMN;
- 4) tereny zieleni urządzonej – ZU;
- 5) tereny dróg publicznych w klasie dróg lokalnych –KDL;
- 6) teren komunikacji pieszej – Kx.

2. Cechy szczególne terenów wyróżnionych w ramach tego samego przeznaczenia określone są w przepisach szczegółowych planu.

§ 5. 1. Wszelkie niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta obiekty i urządzenia, a w szczególności obiekty obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiekty obsługi technicznej miasta, urządzenia melioracji, zieleni miejską można realizować na każdym terenie funkcjonalnym w sposób zgodny z ustaleniami planu z zakresu warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.

2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację wszelkich zadań służących realizacji celów publicznych. Realizacja ich na poszczególnych terenach funkcjonalnych musi być zgodna z ustaleniami szczegółowymi z zakresu warunków zasad i standardów kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, podziału na działki i zgodna z obowiązującymi przepisami w zakresie:

- 1) projektowania zabudowy zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) zapewnienia właściwej ochrony przeciwpożarowej i zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków;
- 3) zapewnienia zaopatrzenia wodnego na cele przeciwpożarowe oraz zaprojektowania właściwych dróg pożarowych;
- 4) umożliwiający dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczych straży pożarnej.

§ 6. 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) **klasie drogi** – rozumie się przez to przyporządkowanie drodze odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z cech funkcjonalnych;
- 4) **usługach** – należy przez to rozumieć wszelkie budynki lub budowle, które w całości lub części służą do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 5) **usługach nieuciążliwych** – rozumie się przez to inwestycje z zakresu usług w przypadku gdy te inwestycje nie wymagają sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, o którym mowa w przepisach odrębnych;
- 6) **obiektach obsługi technicznej** – należy przez to rozumieć wszelkie zagospodarowanie, zabudowę oraz urządzenia wraz z sieciami służące do odprowadzenia ścieków, dostarczenia wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu oraz inne obiekty techniczne niezbędne dla prawidłowego zaspokajania potrzeb mieszkańców;
- 7) **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;
- 8) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach bądź różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) **układzie komunikacyjnym** – układ jezdni został wysowny jedynie dla określenia linii rozgraniczających dróg (ulic) i sytuowania zabudowy, jest nieobowiązujący i wymaga uściślenia w projektach budowlanych dróg;
- 10) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć działanie uznawane za uciążliwe lub ponad normalne wg obowiązujących norm i przepisów odrębnych;
- 11) **dojeździe** – należy przez to rozumieć dojazd pojazdem samochodowym;
- 12) **kondygnacji naziemnej** – kondygnacja, której nie mniej niż połowa wysokości w świetle, co najmniej z jednej strony budynku, znajduje się powyżej poziomu projektowanego lub urządzonego terenu, a także każda, usytuowana nad nią kondygnacja;
- 13) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – linia ograniczająca fragment terenu, na wyłącznie którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowli; linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni dla niepełnosprawnych i innych podobnych elementów budynków, których zasięg może być ograniczony w ustaleniach planu;
- 14) **nośniku reklamowym** – obiekt służący reklamie;
- 15) **obszarze zabudowanym** – obszar zajęty przez budynek lub budynki, ograniczony zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych kondygnacji naziemnej w jego lub ich rzucie o największej powierzchni;
- 16) **obudowie estetycznej** – konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń budowlanych i instalacji, służącą utrzymaniu estetycznych walorów obiektu;
- 17) **parkingu** – jednopoziomowe odkryte miejsce postojowe lub ich zgrupowanie opierające się na gruncie i niebędące elementem pasa drogowego;
- 18) **parkingu wbudowanym** – część budowli lub budynku przeznaczona do przechowywania samochodów;
- 19) **drodze publicznej** - wydzielony pas terenu składający się z jezdni, pobocza, chodnika, drogi dla pieszych lub drogi dla rowerów, łącznie z torowiskiem pojazdów szynowych znajdującym się w obrębie tego pasa, przeznaczony do ruchu lub postoju pojazdów, ruchu pieszych, jazdy wierzchem lub pędzenia zwierząt;
- 20) **obiektach małej architektury** - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, a w szczególności: kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury; posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej; użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi: sposobów zagospodarowania i ochrony terenów zieleni oraz zachowania powierzchni biologicznie czynnej działek, linii zabudowy, wysokości zabudowy oraz sposobu kształtowania dachów.

2. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów Prawa Budowlanego, z wyjątkiem zaplecza budów.

3. Przepisu ust. 2 nie stosuje się jeżeli przepisy wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych lub przepisy szczegółowe dopuszczają lokalizację takich obiektów.

4. W granicach planu nowo projektowane linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy układać doziemnie.

5. W granicach opracowania planu dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury związanych z zagospodarowaniem przestrzeni publicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych w planie symbolami KD ciągów pieszych oznaczonych symbolem Kx w przypadku gdy lokalizacja tych obiektów będzie zgodna z przepisami odrębnymi.

6. W granicach opracowania planu z wyłączeniem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz terenach, na których wprowadzone zostały zakazy lokalizacji obiektów budowlanych zezwala się na lokalizację kiosków o powierzchni nie większej niż 6 m² i wysokości nie wyżej niż 2,5 m w przypadku gdy lokalizacja tych obiektów będzie zgodna z przepisami odrębnymi.

7. W granicach opracowania planu zezwala się na lokalizację nośników reklamowych o powierzchni nie większej niż 3 m² na wyznaczonej działce budowlanej na terenach oznaczonych w planie MN i MWU, oraz 10 m² na terenach oznaczonych w planie symbolem UMN, natomiast zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych na budynkach mieszkalnych.

8. W granicach opracowania planu zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych emitujących źródło światła w odległości 80 m od budynków mieszkalnych znajdujących się na terenach MN, UMN i MWU.

9. W granicach planu dopuszcza się budowę ogrodzeń z zastrzeżeniem:

- 1) wysokość nowo wznoszonych ogrodzeń nie wyżej niż 2 m, do wykonania ogrodzeń należy stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno. Dopuszcza się stosowanie materiałów stalowych, zakazuje się ogrodzeń z siatki drucianej od strony drogi publicznej.

10. Linie zabudowy — nieprzekraczalne linie zabudowy należy lokalizować zgodnie z rysunkami planu, stanowiącymi załączniki numer 1, 2 oraz 3 tj.:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonej w planie symbolem MN
 - a) 10 m od linii rozgraniczających z drogą oznaczoną w planie symbolem KD;
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną położoną poza granicami planu dz. o nr ewid. 96/6.
- 2) zabudowy usługowo - mieszkaniowej oznaczonej w planie symbolem UMN:
 - a) w linii istniejącej zabudowy ok. 7 metrów od linii rozgraniczającej z drogą oznaczoną w planie symbolem KD;
 - b) 6 m od linii rozgraniczających z drogą krajową nr 65 jedynie po zmianie statusu z drogi krajowej na drogę gminną w innym przypadku obowiązuje zakaz zabudowy w odległości 10 metrów od linii rozgraniczającej z tą drogą;
 - c) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną położoną poza granicami planu dz. o nr ewid. 96/6;
- 3) Zabudowy mieszkaniowo – usługowej oznaczonej w planie symbolem MWU
 - a) w linii istniejącej zabudowy ok. 4 metrów od linii rozgraniczającej z ulicą Rzeźnicką dla terenu 1MWU;
 - d) w linii istniejącej zabudowy ok. 17 metrów od linii rozgraniczającej z ulicą Gołdapską dla terenu 2MWU;

§ 8. Zakazy zabudowy, o których mowa w ustaleniach niniejszego planu, nie obowiązują w stosunku do inwestycji celu publicznego w przypadku, gdy lokalizacja tych inwestycji jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 9. 1. W celu ochrony środowiska kulturowego i krajobrazu, w związku z położeniem w strefie ochrony konserwatorskiej – strefie ekspozycji E, ustala się:

- 1) nieprzekraczalne gabaryty obiektu i wskaźniki zabudowy w § 11;
- 2) nakłada się obowiązek harmonijnego kształtowania zabudowy przy realizacji nowych inwestycji;
- 3) zaleca się zachowanie istniejącej zieleni oraz dozielenienie terenu w możliwych miejscach.

2. W stosunku do gruntów na których zostaną stwierdzone stanowiska archeologiczne wojewódzki konserwator zabytków może określić zakres i sposób eksploatacji takich gruntów. W przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody oraz krajobrazu kulturowego

§ 10. 1. W zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.).

2. W zakresie ochrony przyrody mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 z późn. zm.) oraz przepisy obowiązujących rozporządzeń wykonawczych do tej ustawy.

3. Podczas realizacji przedsięwzięć należy działać zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami minimalizacji negatywnych skutków oddziaływania na środowisko naturalne tj.:

- 1) należy lokalizować nowopowstającą zabudowę poza obszarami zakrzaczeń i zadrzewień w taki sposób aby do minimum ograniczyć potrzebę wycinki drzew podczas prac budowlanych;
- 2) należy zastosować hałdowanie gruntów próchnicznych w celu ponownego wykorzystania.

4. Na terenie objętym opracowaniem wprowadza się zakaz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej rzeki Lega zgodnie z art. 27 ust. 1 Prawo wodne.

5. Zakazuje się zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł — ze szkodą dla gruntów sąsiednich zgodnie z art. 29 ust. 1 Prawo wodne.

6. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy Ochrony Środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem UMN; MWU jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo — usługowe.

7. Na terenie opracowania planu ustala się minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej określony indywidualnie dla poszczególnych terenów.

8. W granicach planu na obszarach występowania przekroczeń dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych. Określenie poziomu pól elektromagnetycznych należy przeprowadzać zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymywania tych poziomów.

9. Przy projektowaniu budynków należy zachować normatywy odległości od innych obiektów budowlanych zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra spraw wewnętrznych i administracji w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków i innych obiektów budowlanych i terenów.

10. Zakazuje się prowadzenia działalności wpływającej szkodliwie na środowisko lub stwarzającej zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi.

11. Dopuszcza się selektywną wycinkę istniejących drzew na terenie:

- 1) 1MWU kolidujących z planowaną zabudową z ulicy Rzeźnickiej;
- 2) 2MWU kolidującego z możliwym bezpośrednim zjazdem z ulicy Gołdapskiej (po uprzedniej zmianie statusu z drogi krajowej na drogę gminną).

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 11. Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego:

- 1) tereny opracowania planu zlokalizowane są w sąsiedztwie drogi krajowej nr 65 klasy GP, w przypadku uruchomienia obwodnicy miasta Olecko, droga uzyska status drogi gminnej;
- 2) bezpośrednie zjazdy z drogi nr 65 (ulica Gołdapska, Szosa do Ełku) możliwe tylko w przypadku uzyskania przez drogę statusu drogi gminnej;
- 3) adaptuje się na potrzeby planu ulicę Zamostową oznaczoną symbolem 1KD jako drogę lokalną na potrzeby rozwiązań komunikacyjnych terenów położonych pomiędzy torami kolejowymi a drogą wyjazdową w kierunku Ełku (Załącznik Nr 1);
- 4) lokalizacja nowej zabudowy na terenie oznaczonym 1UMN i 2MWU do czasu uzyskania przez drogę statusu drogi gminnej dopuszcza się w odległości nie mniejszej niż 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej;
- 5) rezerwuje się pas terenu o szerokości 2,5 m w liniach rozgraniczających terenu 1Kx w celu lokalizacji ciągu pieszego;
- 6) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów z dróg znajdujących się poza granicami planu. Obsługa komunikacyjna terenów określona została w kartach terenów dróg oraz przedstawiona na załączniku graficznym.

§ 12. 1. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

- 1) przebieg sieci, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i ich modernizacja, rozbudowa oraz eksploatacja na podstawie warunków dysponentów sieci — pozostaje do uściślenia w projekcie budowlanym;
- 2) dopuszcza się lokalizację w granicach opracowania planu obiektów liniowych infrastruktury technicznej stanowiących inwestycje celu publicznego, o których mowa w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z poz. zm.) w przypadku gdy te inwestycje są zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) wprowadza się bezwzględny nakaz podłączenia obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi do sieci wodociągowej;
- 4) wprowadza się bezwzględny nakaz podłączenia obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi do kanalizacji sanitarnej;
- 5) wody opadowe i roztopowe odprowadzić do systemu kanalizacji deszczowej lub rozwiązać indywidualnie w obrębie danej działki z odprowadzeniem na tereny zielone; w przypadku odprowadzania wód opadowych z dużej powierzchni utwardzonej należy warunki odprowadzenia uzgodnić z odpowiednim dla danego terenu Zarządem Melioracji Urzędów Wodnych;
- 6) zagospodarowanie odpadów stałych — gromadzenie w pojemnikach na poszczególnych działkach i zorganizowany wywóz do punktu przeładunkowego;
- 7) sieć gazowa w przypadku zapotrzebowania dla poszczególnych inwestorów, na czas opracowania planu nie planuje się magistrali gazu;
- 8) lokalizacja obiektów budowlanych w stosunku do istniejących i nowo projektowanych urządzeń elektroenergetycznych może być realizowane z uwzględnieniem odległości wynikających z odrębnych norm i przepisów (w granicach planu wyznacza się strefę ograniczonego użytkowania w tym zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w odległości 5 m w linii prostej od zewnętrznego przewodu napowietrznej sieci elektroenergetycznej SN);
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną należy wykonać z istniejących linii elektroenergetycznych za pomocą kabli doziemnych;
- 10) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie występując z wnioskiem o wydanie warunków przebudowy do operatora sieci;
- 11) w miejscach lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych zabrania się nasadzania drzew i krzewów, wznoszenia budowli oraz budowy ogrodzeń;
- 12) w granicach opracowania planu sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane doziemnie. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy;

- 13) dopuszcza się inne urządzenia infrastruktury technicznej bez potrzeby zmiany planu w tym także urządzenia telefonii komórkowej;
- 14) zaopatrzenie w ciepło:
- dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MWU, zapotrzebowanie w ciepło powinno być realizowane z miejskich sieci ciepłowniczych,
 - dla pozostałych terenów zalecane z miejskich sieci ciepłowniczych, dopuszcza się zaopatrzenie realizowane indywidualnie. Zaleca się ogrzewanie w oparciu o gaz, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych. Do ogrzewania budynków zakazuje się stosowania paliw wysokoemisyjnych, które spowodowałyby przekroczenie dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 6 czerwca 2002 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów niektórych substancji w powietrzu, alarmowych poziomów niektórych substancji (Dz. U. 2002 r. Nr 87, poz. 796 z poz. zm.)

Rozdział 6

Zasady scalania i podziału nieruchomości

§ 13. 1. Na terenie objętym planem obowiązuje zakaz wykonywania podziałów nieruchomości na obszary mniejsze niż minimalne powierzchnie działki, przeznaczonej pod lokalizację budynków:

- mieszkalnych (wraz z funkcją usługową jeśli występuje) jednorodzinnych wolnostojących — 600 m². Minimalna szerokość frontu działki przeznaczonej pod lokalizację budynków mieszkalny jednorodzinnych wolnostojących — 18 m;
- budynków zamieszkania zbiorowego (wraz z funkcją usługową jeśli występuje) — 1500 m². Minimalna szerokość frontu działki przeznaczonej pod lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego — 20 m;
- dla pozostałych terenów wyznaczonych w niniejszym planie podziałów nieruchomości nie przewiduje się.

2. Zapis ust. 1 nie obowiązuje odnośnie podziałów umożliwiających realizację zadań celu publicznego.

3. Dopuszcza się procesy scalania działek, gdy wielkość działki uniemożliwia jej wykorzystanie dla określonych w planie celów i zadań (zbyt mała powierzchnia – tzn. działka nie mogąca samodzielnie realizować funkcji ustalonych planem).

Rozdział 7

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

§ 14. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy dla terenów wyróżnionych i przedstawionych na załącznikach graficznych, które stanowią plan.

1. **Załącznik nr 1** – tereny położone przy ulicy Zamostowej wraz z częścią ulicy Zamostowej;

Tabela: 1 – symbol w planie i przeznaczenie terenu; 2 – parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

1	2
1MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	- Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1MN ustala się przeznaczenie: – zabudowę mieszkaniową jednorodziną w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej. - Zgodnie z prawem budowlanym art. 3 dopuszcza się utworzenie pomieszczeń na potrzeby usług nieuciążliwych do 30% powierzchni całkowitej budynku. - Dopuszcza się realizację infrastruktury funkcji podstawowej, między innymi takiej jak: obiekty infrastruktury technicznej; miejsca postojowe, dojścia i dojazdy, mała architektura użytkowa, miejsca na pojemniki umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów. - Dopuszcza się budowę małych parterowych budynków gospodarczych z dachami dwuspadowymi, o nachyleniu połaci w przedziale od 35 do 45 stopni o maksymalnej powierzchni zabudowy do 20 m². - Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: - określa się nieprzekraczalne linie zabudowy od ulicy Zamostowej oraz planowanej drogi wewnętrznej usytuowanej poza granicami planu dz. 96/6, zgodnie z rysunkiem planu i § 7 ust 10 niniejszej uchwały; - istniejąca zabudowa adaptowana – dopuszcza się rozbudowę, przebudowę istniejących obiektów łącznie ze zmianą funkcji – dopuszczenie funkcji usługowej nieuciążliwej; - dopuszcza się całkowite podpiwniczenie budynków mieszkalnych; - budynek mieszkalny należy lokalizować od strony drogijazdowej, budynki gospodarcze wewnątrz działki; - udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie

	może być większy niż 30%; f) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 60% powierzchni działki; g) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, nie może być większy niż 9 m, h) liczba kondygnacji naziemnych nie może być większa niż 2 w tym poddasze użytkowe mieszkalne; i) kształt dachów - symetryczne połacie dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°; j) pokrycie dachów - dachówką, materiałami dachówkopodobnymi, blachodachówka, w odcieniach naturalnych jak np. szary, grafitowy, ceglasty, brązowy, czerwony; k) w elewacjach stosować między innymi materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno; l) poziom parteru nowo wznoszonych budynków nie wyżej niż 0,5 m ponad poziom terenu; m) miejsca parkingowe lokalizować w granicach własnej działki – min. 2 stanowiska łącznie z garażami; 6. Działki 98/3, 98/5 do rozszerzenia funkcji istniejącej. Z uwagi na brak dostępności do drogi publicznej działki mogą być przeznaczone na powiększenie działek sąsiednich. 7. Dojazd do terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN: a) od ulicy Zamostowej zgodnie z rysunkiem planu; b) od drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu zgodnie rysunkiem planu.
1UMN, 2UMN Teren zabudowy usługowej z funkcją mieszkaniową	1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UMN, 2UMN ustala się przeznaczenie: a) podstawowe pod zabudowę usługową nieuciążliwą; b) dopuszczalne – pod realizację funkcji mieszkaniowej w formie wbudowanej, stanowiącej do 40% powierzchni całkowitej. 2. Dopuszcza się realizację infrastruktury, między innymi takiej jak: obiekty techniczne, miejsca postojowe, dojścia i dojazdy, mała architektura, miejsca na pojemniki umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów. 3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy od strony istniejących dróg tj. drogi krajowej nr 65, ulicy Zamostowej oraz planowanej drogi wewnętrznej usytuowanej poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu oraz § 7 ust 10 niniejszej uchwały; b) na każdej działce lokalizować jeden budynek, funkcję gospodarczo-garażową łączyć z podstawową bryłą budynku; c) dopuszcza się całkowite podpiwniczenie budynków; d) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%; e) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki; f) wymiar pionowy budynku lub budowli nie może być większy niż 9 m, g) liczba kondygnacji naziemnych nie może być większa niż 2 w tym poddasze użytkowe mieszkalne; h) kształt dachów - symetryczne połacie dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°; i) pokrycie dachów - dachówką, materiałami dachówkopodobnymi, blachodachówka, w odcieniach naturalnych jak np. szary, grafitowy, ceglasty, brązowy, czerwony, j) w elewacjach stosować między innymi materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno; k) poziom parteru nowo wznoszonych budynków nie wyżej niż 50 cm ponad poziom terenu; l) miejsca parkingowe lokalizować w granicach własnej działki – min. 2 stanowiska łącznie z garażami (funkcja mieszkaniowa); dla funkcji usługowej min. 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej. 4. Dojazd do terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: a) 1UMN – od ulicy Zamostowej zgodnie z rysunkiem planu, od drogi krajowej nr 65 zgodnie z § 11. b) 2UMN – od drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu zgodnie rysunkiem planu.
1ZU Teren zieleni urządzonej	1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZU ustala się przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej w formie zagospodarowania terenu z wykorzystaniem jego uwarunkowań. 2. <u>Możliwość lokalizowania: obiektów obsługi technicznej, małej architektury.</u>
1KD Teren drogi publicznej	1. Istniejąca droga publiczna o nawierzchni utwardzonej, chodnik jednostronny. 2. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających drogi 10 m. 3. Droga generująca ruch układu komunikacyjnego na terenie objętym planem poprzez

	drogę wewnętrzną położoną poza granicami planu. 4. Droga obsługuje tereny przyległe poprzez wjazdy bramowe.
1Kx Teren ciągu pieszego	1. Teren przeznaczony na potrzeby komunikacji pieszej łączący tereny w granicach planu z terenami położonymi poza torami kolejowymi. 2. Szerokość w liniach rozgraniczających 2,5 m. 3. Planowana nawierzchnia trawiasta lub żwirowa w przyszłości i po rozbudowie terenów przyległych może być utwardzona.

2. Załącznik nr 2 – teren położony przy ulicy Rzeźnickiej;

Tabela : 1 – symbol w planie i przeznaczenie terenu; 2 – parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

1	2
1MWU Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami	1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MWU ustala się przeznaczenie: a) podstawowe pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną; b) dopuszczalne pod wbudowane usługi nieuciążliwe do 40% całkowitej powierzchni budynku; c) możliwość lokalizowania: obiektów obsługi technicznej, urządzeń pomocniczych, dojazdów, parkingów oraz parkingów wbudowanych, garaży, małej architektury. 2. Dopuszcza się realizację infrastruktury, między innymi takiej jak: możliwość lokalizacji garaży; infrastruktura drogowa; skwery, place zabaw; obiekty infrastruktury technicznej; miejsca postojowe, dojścia i dojazdy, mała architektura użytkowa, miejsca na pojemniki umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów. 3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: a) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy ulicy Rzeźnickiej w linii istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; b) dopuszcza się lokalizację zabudowy w terenach w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednim ciągiem pieszym od strony zachodniej; c) elewacje frontowe budynków w ciągu przyległych ciągów komunikacyjnych tj. ciągu pieszego od strony targowicy oraz ulicy Rzeźnickiej powinny tworzyć pierzeję zwartej zabudowy; d) dopuszcza się całkowite podpiwniczenie budynków; e) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 70%; f) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki; g) wymiar pionowy budynku lub budowli nie może być większy niż 12 m; h) liczba kondygnacji naziemnych nie może być większa niż 3 w tym poddasze użytkowe mieszkalne; i) kształt dachów - symetryczne połacie dwuspadowe, czterospadowe, wielospadowe o nachyleniu 15° – 35°; j) główne kalenice kształtować równoległe do ulicy; k) pokrycie dachów - dachówką, materiałami dachówkopodobnymi, blachodachówką, w odcieniach naturalnych jak np. szary, grafitowy, ceglasty, brązowy, czerwony; l) w elewacjach stosować między innymi materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno; m) miejsca parkingowe lokalizować w liniach rozgraniczających terenu MWU w liczbie minimum 1 stanowisko na jeden lokal mieszkalny łącznie z garażami; n) dla funkcji usługowej należy zapewnić 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej. 4. Ustalenia dotyczące zasad i warunków podziału nieruchomości: zgodnie z §13. 5. Dojazd do terenu od ulicy Rzeźnickiej.

3. Załącznik nr 5 - teren położony przy ulicy Gołdapskiej;

Tabela: 1 – symbol w planie i przeznaczenie terenu; 2 – parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

1	2
2MWU Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami	1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 2MWU ustala się przeznaczenie: a) podstawowe pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną; b) dopuszczalne pod wbudowane usługi nieuciążliwe do 40% całkowitej powierzchni budynku; c) możliwość lokalizowania: obiektów obsługi technicznej, urządzeń pomocniczych, dojazdów, parkingów oraz parkingów wbudowanych, garaży, małej architektury. 2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

	a) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy od strony planowanej drogi dojazdowej od strony północnej oraz od ulicy Gołdapskiej w linii istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; b) elewacja frontowa budynków od ulicy Gołdapskiej powinna tworzyć pierzeję zwartej zabudowy; c) główne kalenice kształtować równolegle do ulicy; d) dopuszcza się całkowite podpiwniczenie budynków; e) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 50%; f) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki; g) wymiar pionowy budynku lub budowli nie może być większy niż 15 m, h) liczba kondygnacji naziemnych nie może być większa niż 4 w tym poddasze użytkowe mieszkalne; i) kształt dachów – dachy płaskie jednospadowe lub wielospadowe symetryczne o nachyleniu do 15° w nawiązaniu do zabudowy sąsiadującej; j) pokrycie dachów – odpowiednie dla dachów płaskich papa, blacha dachowa w odcieniach naturalnych jak np. szary, grafitowy, ceglasty, brązowy, czerwony, czarny; k) w elewacjach stosować między innymi materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno; l) miejsca parkingowe lokalizować w liniach rozgraniczających teren 2MWU w liczbie minimum 1,2 stanowiska na jeden lokal mieszkalny łącznie z garażami (także garażami w podpiwniczeniu); m) dla funkcji usługowej należy zapewnić min 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej; 3. Ustalenia dotyczące zasad i warunków podziału nieruchomości: zgodnie z §13. 4. Dojazd do terenu planowaną drogą dojazdową od strony północnej, po zmianie statusu drogi krajowej nr 65 (ulicy Gołdapskiej) od ulicy Gołdapskiej po włączeniu drogi dojazdowej do tej ulicy lub bezpośrednim zjazdem.
--	---

Rozdział 6

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 15. W zakresie objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczonych części miasta Olecka obejmujących tereny położone w sąsiedztwie torów kolejowych pomiędzy drogami wyjazdowymi do Świątajna i Giżycka, tereny przyległe do drogi wyjazdowej w kierunku Etku, teren przy ul. Wojska Polskiego, teren między ulicami Kasprowicza, Rzeźnicką, Kościuszki i targowicą, teren przy skrzyżowaniu ulic Al. Zwycięstwa i Kościuszki, tereny przyległe do ulic Wiejskiej i Leśnej, teren położony w sąsiedztwie osiedla mieszkaniowego Lesk oraz tereny w sąsiedztwie jeziora Oleckie Wielkie przyjętego Uchwałą Nr XLVII/379/06 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 31 sierpnia 2006 roku (Dz. Urz. Woj. Warm - Maz. Nr 169 z dnia 9 listopada 2006 r. poz. 2419) dla terenu objętego zmianą.

§ 16. Dla terenów objętych planem oznaczonych symbolem MN, MWU, UMN ustala się stawkę służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olecka.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Karol Sobczak