

# PROJEKT

## Projekt

z dnia 15 września 2011 r.

Zatwierdzony przez .....

### UCHWAŁA NR ..... RADY MIEJSKIEJ W OLECKU

z dnia 15 września 2011 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów miasta Olecko położonych 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. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901) Rada Miejska w Olecku uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XLII/398/10 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 27 sierpnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów miasta Olecko położonych przy ul. Gołdapskiej w Olecku uchwalonym Uchwałą Nr XX/160/2000 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 30 marca 2000 r., 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.), uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów miasta Olecko położonych przy ulicy Gołdapskiej w Olecku.

2. Granice obszaru objętego zmianą planu określa załącznik nr 1 w skali 1:500, zwany dalej rysunkiem planu, będący integralną częścią uchwały wraz z fragmentem rysunku 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.).

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) granica opracowania planu,
- 2) linia rozgraniczająca teren o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 4) 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: 1 MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

§ 3. 1. Określenia użyte w tekście niniejszej uchwały oznaczają:

- 1) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Olecku,
- 2) rysunek planu – rysunek, o którym mowa w § 1 ust. 2,
- 3) teren – jednostka przestrzenna planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,

- 4) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wydzielonym liniami rozgraniczającymi,
  - 5) przeznaczenie uzupełniające – rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe,
  - 6) powierzchnia zabudowy – powierzchnia pod budynkami bez powierzchni utwardzonej (dojazdów, parkingów, terenu pod urządzeniami infrastruktury technicznej ),
  - 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczona dla terenu granica sytuowania budynków,
  - 8) wskaźnik intensywności zabudowy - wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni ogólnej rzutów wszystkich kondygnacji nadziemnych obiektów stałych do powierzchni odpowiadających im działek lub terenów,
  - 9) przepisy szczególne – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
2. Pozostałe określenia użyte w planie należy rozumieć zgodnie z definicjami ujętymi w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 4. 1. Przy zachowaniu wymogów, określonych przepisami odrębnymi, jako zgodne z planem uznaje się:

- 1) realizowanie obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, jako elementów uzbrojenia terenu niezbędnych dla jego obsługi, o ile ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu,
- 2) przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy i urządzeń z zachowaniem ustaleń w zakresie zasad, warunków, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, określonych w niniejszej uchwale.

2. Wyznaczona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy stanowi granicę, poza którą niedozwolone jest sytuowanie budynków.

3. Zagospodarowanie należy realizować według jednolitej koncepcji (zharmonizowanie kolorystyki pokryć i elewacji oraz małej architektury).

§ 5. 1. Formę budynków oraz inne elementy zagospodarowania jak instalacje reklamowe, ogrodzenia, zieleń lub obiekty małej architektury, należy kształtować w sposób zapewniający harmonijną całość.

## **Rozdział 3.**

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody oraz krajobrazu kulturowego**

§ 6. 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 § 7 ust. 4,
- 2) nakłada się obowiązek harmonijnego kształtowania zabudowy przy realizacji nowych inwestycji,
- 3) zaleca się zachowanie istniejących drzew oraz dozielenienie terenu w możliwych miejscach.

2. W stosunku do gruntów na których zostaną zlokalizowane 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.

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

4. Teren zabudowy 1 MW/U w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska (aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz. U. Nr 178 poz. 1841).

## **Rozdział 4.**

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

§ 7. 1. Dla terenu określonego symbolem 1 MW/U ustala się :

- 1) przeznaczenie podstawowe – funkcja mieszkaniowa wielorodzinną,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, komunikacja, zieleń, mała architektura, instalacje reklamowe oraz inne elementy zagospodarowania terenu, stanowiące uzupełnienie funkcji podstawowej.

2. Ustala się następujący sposób dotyczący ukształtowania budynków:

- 1) dopuszcza się nadbudowę i modernizację istniejącego budynku,
- 2) rozbórka istniejących budynków gospodarczych zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:



- 1) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ul. Gołdapskiej zgodnie z rysunkiem planu w odległości 29 m od osi jezdni, w linii istniejącej zabudowy,
- 2) funkcja usługowa może być realizowana w piwnicy oraz w parterze budynku,
- 3) dopuszcza się wtórne podziały na działki zgodnie z ustalonymi planem warunkami zagospodarowania, parametrami i wskaźnikami urbanistycznymi oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) dozielenienie ochronne od strony zakładów produkcyjnych zielenią wysoką (północna część działki) oraz drogi krajowej zielenią średnią (wschodnia część działki) zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki,
- 3) wysokość budynków - do 3 kondygnacji nadziemnych do 12 m,
- 4) kształt dachów - symetryczne połacie dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu 30-45° ,
- 5) pokrycie dachów - dachówka, materiały dachówkopodobne, blachodachówka,
- 6) kolorystyka:
  - a) kolor elewacji w barwach stonowanych, naturalnych;
  - b) kolor dachu w odcieniach naturalnych jak np. ceglasty, brązowy.
- 7) powierzchnia usług - wbudowane usługi do 40% całkowitej powierzchni budynku,
- 8) obiekty małej architektury - w szczególności pojemniki z zielenią, ławki, latarnie, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci.

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 8. 1. Ustala się dostęp do drogi publicznej - ulicy Gołdapskiej, poprzez drogę wewnętrzną stanowiącą działkę ewidencyjną nr 23/4 poza granicami opracowania planu.

2. Ustala się wskaźniki parkingowe:

- 1) dla funkcji usługowych należy zapewnić 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 2) dla funkcji mieszkaniowej trzeba zapewnić min. 0,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny,
3. Miejsca parkingowe określone wskaźnikami lokalizować w granicach działki.

§ 9. 1. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie sieci i przyłączy z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozproszaniem pod ciągi komunikacyjne oraz tereny zieleni, z dopuszczeniem lokalizacji na terenach przeznaczonych pod zabudowę, zgodnie z warunkami ustalonymi przez dysponenta sieci,
- 3) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu miejskiego, położonego w granicach planu,
- 4) odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, położonej w granicach planu,
- 5) odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo i do kanalizacji deszczowej położonej w ulicy Gołdapskiej i w granicach planu,
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami ustalonymi przez operatorów sieci.

2. Dopuszcza się możliwość przebudowy sieci uzbrojenia technicznego, na warunkach określonych przez operatorów sieci.

#### **Rozdział 6.**

##### **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 10. W zakresie objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów miasta Olecko położonych przy ul. Gołdapskiej w Olecku uchwalonym Uchwałą Nr XX/160/2000 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 30 marca 2000 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 25, poz. 395 z 25. 04. 2000 r., dla terenu objętego zmianą.

§ 11. 1. Dla terenu objętego ustaleniami planu, ustala się stawkę służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0 %.

2. W związku z ustaleniem, o którym mowa w ust. 1, Burmistrz Olecka nie będzie pobierał opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olecka.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
**Karol Sobczak**

RADCA PRAWNY  
*L. Oniśko*  
Lukasz Oniśko  
BL-912  
Pod względem prawnym  
uwag nie wnoszę

*Spr. del. i l. del. Danekiewicz*  
*Sprawdziła: Alina Graczyńska*

BURMISTRZ  
*Wacław Olszewski*

## UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów miasta Olecko położonych przy ulicy Goldapskiej w Olecku.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) w celu ustalenia zmiany przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miejska w Olecku podjęła uchwałę nr XLII/398/10 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 27 sierpnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów miasta Olecko położonych przy ul. Goldapskiej w Olecku uchwalonym Uchwałą Nr XX/160/2000 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 30 marca 2000 r.

Opracowanie przedmiotowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z realizacji nowych potrzeb związanych z zagospodarowaniem obszaru objętego uchwałą. Obowiązujący plan (Uchwała nr XX/160/2000 Rady Miejskiej z dnia 30 marca 2000 r.) w Olecku określa przeznaczenie terenu jako:

„11U.UT – pow. 0,12 ha. Teren istniejącego budynku biurowego do adaptacji z możliwością realizacji zaplecza technicznego i gastronomiczno – hotelowego. Zaleca się stworzenie zieleni izolacyjnej oraz odpowiednich zabezpieczeń technicznych od drogi, oraz sąsiadujących z nimi obiektów przemysłowych.”

Projektowane zagospodarowanie przestrzenne projektowanego terenu 1 MW/U, którego podstawowym celem jest umożliwienie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, uwzględnia główne ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe – funkcja mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, komunikacja, zieleń, mała architektura, instalacje reklamowe oraz inne elementy zagospodarowania terenu, stanowiące uzupełnienie funkcji podstawowej.

Ustalenia dla terenu zabezpieczają warunki przestrzenne, infrastrukturalne i komunikacyjne rozwoju projektowanej funkcji.

Na etapie opracowywania zmiany planu została opracowana prognoza oddziaływania na środowisko zawartych w planie rozwiązań i ustaleń, która została pozytywnie zaopiniowana przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Olecku.

W związku z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%. Uchwalenie zmiany planu miejscowego, dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu z funkcji usługowej na funkcję mieszkaniową z usługami nieuciążliwymi, nie spowoduje wzrostu wartości nieruchomości.

Sporządziła: *Ilunka Dzwielecica*

Sprawdziła: *Aligja Szatkowicz*