

**UCHWAŁA NR ORN.0007.111.2012
RADY MIEJSKIEJ W OLECKU**

z dnia 29 listopada 2012 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów miasta Olecko położonych przy ulicy Goldapskiej i Parkowej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; zmiany: Dz.U. 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. 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 i 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 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675; z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281; z 2012 r. poz. 567) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012 r., poz. 647) Rada Miejska w Olecku uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu**

§ 1. Uchwała się zmianę części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych przy ulicy Goldapskiej i Parkowej w Olecku uchwalonego uchwałą Nr XX/159/2000 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 30 marca 2000 r. na podstawie Uchwały intencyjnej Nr ORN.0007.58.2011 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 15 lipca 2011 r. i uchwały Nr ORN.0007.2.2012 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 27 stycznia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia tej zmiany zwaną dalej „planem miejscowym” przedstawionym na rysunku w skali 1:500, który stanowi załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Plan obejmuje zmiany ustaleń dla terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami 1MNU i 4MNU.

2. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu miejscowego jest :

- 1) zmiana przeznaczenia terenu zabudowy jednorodzinnej na zabudowę wielorodzinną z usługami nieuciążliwymi;
- 2) ustalenia zasad zagospodarowania terenu obowiązują na obszarze wyznaczonym granicą opracowania planu.

3. Uchwalony plan składa się:

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

4. Plan nie narusza ustaleń 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. ze zm.

5. Tereny objęte planem nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

6. Plan nie określa granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, takich jak terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, gdyż nie występują one na terenach objętych planem.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolem MWU.

2. Zastosowane na rysunku planu oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice terenu objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia terenów o określonym przeznaczeniu;
- 5) istniejący podział terenów na działki budowlane może ulec zmianie na etapie realizacyjno- inwestycyjnym w oparciu o warunki określone w przepisach odrębnych.

3. 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) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzić płaszczyzny elewacji nowo realizowanych budynków wraz z ewentualnymi podcieniami, a nie dotyczą one takich elementów jak: balkony, tarasy, wykusze, schody zewnętrzne, gzymsy, pochylnie;
- 4) **drogach wewnętrznych** – należy rozumieć drogi nie zaliczane do żadnej kategorii dróg publicznych w szczególności drogi w osiedlach mieszkaniowych, dojazdowe do obiektów usługowych;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć powierzchnie terenu trwale pokryte roślinnością która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo, niestanowiąca nawierzchni dojazdu i parkingów trwale i szczelnie utwardzonych;
- 6) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej lub określonym terenie liczonej po ich zewnętrznym obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwiesz, podcieni z podporami, przejazdów – po obrysie wyższych kondygnacji.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 4. Zabudowa i zagospodarowanie terenu pod względem funkcjonalnym i przestrzennym powinna uwzględniać:

- 1) właściwe kształtowanie formy architektonicznej budynków poprzez stosowanie urozmaiconego wystroju elewacji frontowych wzbogacających ich wyraz architektoniczny w oparciu o przepisy prawa o ochronie wartości przyrodniczych;
- 2) wszelkie działania projektowe i realizacyjne zabezpieczające racjonalność i ład przestrzenny należy prowadzić zgodnie z ustaleniami planu, obowiązującymi normami i przepisami oraz zasadami sztuki budowlanej;
- 3) obsługę komunikacyjną pieszo-jezdną terenów projektuje się w oparciu o drogę wewnętrzną i drogi publiczne ul. Parkową i ul. Gołdapską położone poza granicami zmiany planu.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 5. 1. Teren planu obejmują granice ochrony ekspozycji B jako rodzaj ochrony konserwatorskiej w mieście ustalonej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Olecko. W granicach planu nie występują obiekty zabytkowe i obiekty dóbr kultury współczesnej.

2. Zaleca się aby planowana zabudowa nawiązywała do historycznych elementów tradycji budowlanych w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych dachów, detali i pokryć dachowych z dachówki ceramicznej.

3. W przypadku dokonania znalezisk archeologicznych należy niezwłocznie zawiadomić o tym wojewódzkiego konserwatora zabytków, prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych.

4. W stosunku do gruntów na których zostaną zlokalizowane stanowiska archeologiczne wojewódzki konserwator zabytków może określić zakres i sposób eksploatacji takich gruntów.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) wprowadza się obowiązek przestrzegania zasad zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska we wszelkich poczynaniach inwestycyjnych;
- 2) dopuszcza się selektywną wycinkę istniejącego drzewostanu kolidującego z planowaną zabudową terenu od strony ul. Gołdapskiej;
- 3) planowana zieleń urządzona winna stanowić element towarzyszący w zagospodarowaniu terenu objętego planem.

Rozdział 5.

Ustalenia ogólne dla terenów i obiektów podlegających ochronie ze względu na wymagania ochrony środowiska, zdrowia i bezpieczeństwa ludzi

§ 7. 1. Na terenie objętym planem obowiązuje utrzymanie standardów środowiska przyrodniczego w szczególności czystości wód, powietrza atmosferycznego i gleb.

2. Na etapie projektowania inwestycji przewidzieć możliwości prowadzenia działań ratowniczych w sytuacjach kryzysowych i na wypadek masowego zagrożenia wynikające z przepisów odrębnych.

3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej objętych planem obowiązują przepisy dotyczące dopuszczalnych norm hałasu.

Rozdział 6.

Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 8. 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczone są na rysunku planu symbolami 1 MWU, 2MWU.

2. Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne dla w/w terenów:

- 1) podstawowym przeznaczeniem terenów jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w poziomie parteru planowanych budynków;
- 3) możliwość lokalizacji garaży w podpiwniczeniach budynków.

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów:

- 1) elewacje frontowe budynków w ciągu przyległych ulic Gołdapskiej i Parkowej winne tworzyć pierzeję zwartej zabudowy;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy od krawężnika jezdni ul. Gołdapskiej 10 m i 5 m od krawężnika jezdni ul. Parkowej;
- 3) powierzchnia zabudowy maks. 60%;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna stanowiąca zieleń urządzoną minimum 20%;
- 5) dla funkcji mieszkaniowej należy zapewnić 0,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie, łącznie z garażami wbudowanymi w podpiwniczeniu budynków;
- 6) miejsca parkingowe dla funkcji usługowych w granicach planu – min. 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej;
- 7) dojścia piesze, mała architektura użytkowa, miejsca na pojemniki umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów;
- 8) nie przewiduje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków 4 kondygnacje, w tym poddasza użytkowo-mieszkalne;
- 2) poziom posadowienia budynków tj. poziom rzędnej parteru dla zabudowy mieszkaniowej maks. 1,8 m liczony od terenu w najniższym jego punkcie;
- 3) poziom rzędnej parteru dla zabudowy mieszkaniowej z usługami wbudowanymi w parter maks. 0,3 m od terenu przed głównym wejściem do lokali usługowych;
- 4) zaleca się stosowanie do wystroju elewacji materiałów elewacyjnych pochodzenia naturalnego takich jak cegła elewacyjna, kamień, drewno, tynki strukturalne;
- 5) dopuszcza się możliwość segmentowania zabudowy wzbogaconej detalami architektonicznymi tworząc harmonijny układ architektoniczno-konstrukcyjny łącznie z segmentami skrajnymi;
- 6) nachylenie połaci dachowych głównych dwuspadowe, symetryczne o jednakowym nachyleniu połaci 22 – 45 stopni wzbogacone fasjadami dachowymi, kryte dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni; dachy wielospadowe na skrajnych segmentach.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji Infrastruktury technicznej

§ 9. 1. Wprowadza się następujące ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów objętych planem oznaczonych symbolami 1 MWU i 2MWU drogą wewnętrzną gminną zlokalizowaną w sąsiedztwie tych terenów, która ma połączenie komunikacyjne z ulicą Parkową i dalej z ul. Gołdapską. Bezpośrednie połączenie komunikacyjne terenów z ulicą Gołdapską w uzgodnieniu z zarządcą drogi na etapie rozwiązań projektowych planowanej zabudowy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MWU;
- 2) infrastruktura techniczna:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci miejskiej, odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej na warunkach technicznych dysponenta tych sieci na etapie projektu budowlanego i planu zagospodarowania terenu;
 - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni terenów objętych planem do miejskiej kanalizacji deszczowej na warunkach dysponenta sieci;
 - c) zasilanie energetyczne z istniejącej sieci na warunkach przyłączeniowych uzyskanych od dysponenta sieci;
 - d) warunki w zakresie telekomunikacji przewodowej i bezprzewodowej terenów objętych planem ustalać będzie właściwy obszarowi dystrybutor sieci;
 - e) zaopatrzenie w ciepło poprzez włączenie do sieci ciepłowniczej na warunkach dysponenta sieci lub alternatywne źródła energii;
 - f) dopuszcza się na terenach objętych planem prowadzenie innych elementów uzbrojenia terenu w oparciu o obowiązujące przepisy bez konieczności zmiany planu;
 - g) kolidujący wodociąg z projektowaną zabudową terenu do przebudowy w kierunku ul. Gołdapskiej w uzgodnieniu i warunkach dysponenta sieci przed przystąpieniem do prac projektowych;
 - h) przebudowa kolidującej linii nN na terenie objętym zmianą planu wg odrębnego opracowania na warunkach dysponenta sieci.

Rozdział 8.
Ustalenia końcowe

§ 10. W stosunku do terenów określonych planem traci moc Uchwała Nr XX/159/2000 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 30 marca 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Gołdapskiej i Parkowej w Olecku (Dz. Urz. z dnia 25 kwietnia 2000 r. Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 25, poz. 394).

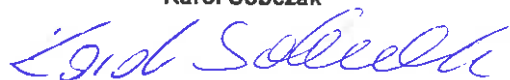
§ 11. Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostaje ustalona dla obszarów oznaczonym symbolami 1MWU i 2MWU w wysokości 30%.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olecka.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Karol Sobczak



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU Zagospodarowania Przestrzennego części terenów miasta Olecko położonych przy ulicy Gołdapskiej i Parkowej

Skala 1:500

ZALĄCZENIE NR 1 DO UCHWAŁY NR ORN.007.111.2012
RADY MIEJSCOWEJ W OLECKU Z DNIA 29 LISTOPADA 2012 R.
OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM 22.12.2012 R.
WOJEWÓDZTWA WARSZAWSKO-MAZOWIECKIEGO W... POZ...

Drż. - Dział 2. d. Gołdapskiej i Parkowej 2012 007-111-2012
Miej. - Olecko
Plan - 2012
Dotyczy - zmiana
Data - 2012 12 22 15 01 2012
MAPA SYTUACYJNO-PROJEKTYWNA
do celów projektowych

Mapa aktualna na dzień 27.07.2012 r.



Opis do mapy:

WZYMając za uwzględnienie
dotyczy: zmiany 7. rozdziału
z dnia 27.07.2012 r.
nr 510/12

AEYMUT
Inżyniering i projektowanie
ul. Sienkiewicza 15
11-010 Olecko
tel. 12 647 11 11
www.aeymut.pl

Skrótowa Specyfikacja Wskaz
Wskazanie na mapie
Dotyczy: terenów objętych planem
Zmiana planu zagospodarowania
z dnia 27.07.2012 r.
nr 510/12
Wskazanie na mapie
Dotyczy: terenów objętych planem
Zmiana planu zagospodarowania
z dnia 27.07.2012 r.
nr 510/12

Do wykonania w projekcie
zgodnie z przepisami
dotyczącymi planów zagospodarowania
przestrzennego i z dnia 27.07.2012 r.
nr 510/12
Plan zagospodarowania i składowe
warunki zabudowy w 50% (całk.)

Projektant: AEYMUT
Data: 2012 12 22
Lp. nr: 1010



- OZNACZENIA**
- GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZABUDOWACH ZAGOSPODAROWAŃ
 - REPRZEMKOWALNE LINIE ZABUDOWY
 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WELONDOWEJ I Z UMIARŃ

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr ORN.0007.111.2012
Rady Miejskiej w Olecku
z dnia 29 listopada 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647 tekst jednolity) Rada Miejska w Olecku rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Projekt planu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów miasta Olecko położonych przy ulicy Goldapskiej i Parkowej został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 lipca do 17 sierpnia 2012 r. W okresie składania uwag po wyłożeniu projektu planu w dniu 30 września 2012 r. wpłynęła jedna uwaga złożona przez firmę MBK Kamiński Spółkę Komandytową z siedzibą w Olecku przy ul. Wiejskiej 12b oraz Pana Marcina Kota¹⁾

Treść uwagi:

„ Zmiana zapisu w treści uchwały Rozdziału VI pt. „Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu” w § 8 ust. 3 pkt e), który brzmi: dla funkcji mieszkaniowej należy zapewnić 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie, łącznie z garażami wbudowanymi w podpiwniczeniu budynków.

Wniosek o zmianę ww. punktu w tekście planu w proponowanym kształcie: dla funkcji mieszkaniowej należy zapewnić min. 0,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie łącznie z garażami w podpiwniczeniu budynków.”

Uwaga została w całości uwzględniona.

Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 września do 19 października 2012 r. i po wyłożeniu w okresie do 5 listopada 2012 r. nie wniesiono uwag do ustaleń ww. planu.

Rozstrzygnięcie o ich rozpatrzeniu jest więc bezprzedmiotowe.

¹⁾ Stosownie do ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926 z późn. zm.) dane dotyczące adresu zamieszkania zostały usunięte.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr ORN.0007.111.2012
Rady Miejskiej w Olecku
z dnia 29 listopada 2012 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 tekst jednolity) Rada Miejska w Olecku rozstrzyga o sposobie realizacji inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) zadania własne gminy.

2. Na terenach objętym planem oznaczonych symbolami 1MWU i 2MWU nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy.