

UCHWAŁA NR ORN.0007.77.2015

RADY MIEJSKIEJ W OLECKU

z dnia 27 listopada 2015 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Produkcyjnej, Szosie do Świętajna, Zamostowej, na Os. Siejnik II, pomiędzy ul. Wiejską i Leśną oraz w rejonie cmentarza przy ul. Leśnej w Olecku

Na podstawie art. 20 ust 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.¹⁾) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu

§ 1. W związku z uchwałą Nr ORN.0007.45.2014 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 27 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany mpzp dla terenów położonych przy ul. Produkcyjnej, Szosie do Świętajna, Zamostowej, Os. Siejnik II, pomiędzy ul. Wiejską i Leśną oraz w rejonie cmentarza przy ul. Leśnej w Olecku oraz Uchwałą Nr ORN.0007.42.2015 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 29 maja 2015 r. zmieniającą w części w/w uchwałę intencyjną po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają 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. uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Produkcyjnej, Szosie do Świętajna, Zamostowej, na Os. Siejnik II, pomiędzy ul. Wiejską i Leśną oraz w rejonie cmentarza przy ul. Leśnej w Olecku, zwany dalej "planem".

§ 2. 1. Przedmiotem zmian są tereny niżej wymienione i przedstawione na 6-ciu załącznikach graficznych do uchwały intencyjnej tj.:

- 1) tereny oznaczone symbolami 1PU, 2 PU, 1P z częścią terenu 1MW o łącznej powierzchni 4,97 ha przy ul. Produkcyjnej;
- 2) tereny oznaczone symbolem 3PU przy Szosie do Świętajna o pow. 0,46ha;
- 3) tereny oznaczone symbolem 4PU i 1RM i 2K przy Szosie do Świętajna i Zamostowej o łącznej powierzchni 3,34 ha;
- 4) teren oznaczony symbolem 8KDd na Osiedlu Siejnik II;
- 5) tereny oznaczone symbolami 7U/MN, 8U/MN, 27MN z częścią terenu 4MN/U o łącznej powierzchni 1,99 ha;
- 6) tereny oznaczone symbolami 22ZP, 14MN i część terenu 16ZC o łącznej powierzchni 1,6 ha.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany "Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Produkcyjnej, Szosie do Świętajna w Olecku" opracowany w skali 1 :1000; stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rysunek planu zatytułowany "Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Produkcyjnej, Szosie do Świętajna, Zamostowej, na Os. Siejnik II w Olecku" opracowany w skali 1 :1000; stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rysunek planu zatytułowany "Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych pomiędzy ul. Wiejską i Leśną oraz w rejonie cmentarza przy ul. Leśnej w Olecku" opracowany w skali 1 :1000; stanowiący załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Granice obszarów objętych planem określone zostały na w/w rysunkach planu.

4. 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.

5. W granicach planu nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

6. Zastosowane na rysunkach planu oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszarów objętych planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami określonymi w §3;

¹⁾Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830, 1890.

5) orientacyjne i istniejące linie podziału na działki jak na rysunku planu.

§ 3. Przeznaczenie terenów, o których mowa w §2 ust. 5 pkt 4 oznaczono na rysunkach planu symbolami:

- 1) **PU** - tereny zabudowy produkcyjno - usługowej;
- 2) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługą;
- 4) **U/MN** - tereny usług z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej;
- 5) **MW/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
- 6) **U** - tereny zabudowy usługowej;
- 7) **ZP** - tereny zieleni parkowej;
- 8) **ZU** - tereny zieleni urządzonej;
- 9) **ZU/G** - tereny zieleni urządzonej z obiektami towarzyszącymi;
- 10) **E** - tereny obiektów elektroenergetycznych;
- 11) **IT** - tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 12) **EE** – teren urządzeń energetycznych
- 13) **Kp** - tereny parkingów;
- 14) **KX** - przejście piesze;
- 15) **KDd** - tereny dróg dojazdowych;
- 16) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **teren** – 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) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, przy której należy zlokalizować płaszczyznę elewacji frontowych planowanych budynków;
- 5) **drogach wewnętrznych** – należy rozumieć drogi nie zaliczane do żadnej kategorii dróg publicznych w szczególności drogi w osiedlach mieszkaniowych, dojazdowe do obiektów usługowych;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć powierzchnie terenu trwale pokryte roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;
- 7) **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 nadwieszzeń, podcieni z podporami, przejazdów – po obrysie wyższych kondygnacji.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące zasad użytkowania, zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu

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

- 1) właściwe wykorzystanie i zagospodarowanie terenów pod planowaną zabudowę oraz kształtowanie formy architektonicznej budynków w sposób nawiązujący do tradycji regionu;
- 2) wszelkie działania projektowe i realizacyjne zabezpieczające racjonalność i ład przestrzenny należy prowadzić zgodnie z ustaleniami planu, w oparciu o przepisy prawa i zgodnie z zasadami sztuki budowlanej;
- 3) obsługa komunikacyjna pieszo-jezdna terenów w oparciu o przyległe w ich sąsiedztwie drogi publiczne.

Rozdział 3.

Ustalenia ogólne dla terenów i obiektów podlegających ochronie ze względu na wymagania środowiska kulturowego

§ 6. 1. Planu nie obejmuje strefa ochrony konserwatorskiej ustalona w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Olecko i nie występują w nim obiekty zabytkowe i obiekty dóbr kultury współczesnej.

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

3. W przypadku znalezisk archeologicznych obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 4.

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

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

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

3. Dla terenów zabudowy produkcyjno-usługowej, mieszkaniowo-usługowej i mieszkalnej jednorodzinnej i wielorodzinnej objętych planem obowiązują przepisy odrębne dotyczące dopuszczalnych poziomów hałasu i ochrony środowiska.

4. W zasięgu oddziaływania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV i 110kV występują obszary ograniczonego użytkowania terenów. W zakresie lokalizacji obiektów i użytkowania obowiązują przepisy odrębne.

5. Działalność usługowa nie może kwalifikować się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

Rozdział 5.

Ustalenia szczegółowe dla terenów przedstawionych na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały dotyczące przeznaczenia terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 8. 1. Przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne dla terenów oznaczonych symbolami **1MN, 2MN** :

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących funkcji podstawowej tj. garaży wolnostojących lub budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 40,0 m².

2. Ustala się warunki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maks. 30%;
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50% powierzchni działki;
- d) użytkowanie obszaru oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia wg przepisów odrębnych;
- e) zieleń izolacyjna tworząca bufor ochronny przy granicy z czynnym zakładem przetwórstwa mięsnego;
- f) miejsca do parkowania w granicach działki;
- g) orientacyjne linie podziału na działki jak na rysunku planu;
- h) lokalizacje budynków na rysunku planu mają charakter orientacyjny;
- i) do czasu planowanego zagospodarowania terenu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) wysokość budynków mieszkalnych maks. 9,0 m mierzona do kalenicy dachu od poziomu przyziemia tj. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasza użytkowo-mieszkalne;
- b) wysokość budynków garażowych lub gospodarczych maks. 6,0 m mierzona do kalenicy dachu od poziomu przyziemia;
- c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe;
- d) nachylenie połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30°-45°;
- e) pokrycie dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni;
- f) obiekty towarzyszące winne architektonicznie harmonizować z budynkiem podstawowym.

§ 9. 1. Przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne dla terenu oznaczonego symbolem **1U/MN** :

- a) zabudowa usługowo-mieszkalna;
- b) dopuszcza się funkcję mieszkalną w formie łączonej z budynkiem usługowym;
- c) działalność usługowa nie może powodować uciążliwych oddziaływań, które pogarszałyby warunki zamieszkiwania lub użytkowania nieruchomości sąsiednich.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu;
- b) lokalizacje budynków na rysunku planu mają charakter orientacyjny;
- c) użytkowanie obszaru oddziaływania linii elektroenergetycznych średniego napięcia wg przepisów odrębnych;
- d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maks. 30%;
- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40% powierzchni działki;

f) miejsca parkingowe w granicach działki.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy usługowej do 7,0 m mierzona od poziomu przyziemia do kalenicy dachu;
- b) wysokość zabudowy mieszkalnej maks. 9,0 m mierzona od poziomu przyziemia do kalenicy dachu;
- c) nachylenie połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku usługowego i mieszkalnego w przedziale 22° – 45°;
- d) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub blacho dachówką w kolorze czerwieni.

§ 10. 1. Przeznaczenie podstawowe dla terenu oznaczonego symbolem 2U/MN:

- a) zabudowa usługowa z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej dla właściciela lub zarządcy;
- b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę istniejącej zabudowy, w tym zmianę sposobu użytkowania;
- c) działalność usługowa nie może powodować uciążliwych oddziaływań, które pogarszałyby warunki zamieszkiwania lub użytkowania nieruchomości sąsiednich.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od zewnętrznej krawędzi pasa drogowego;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maks. 30%;
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10% powierzchni działki;
- d) miejsca parkingowe dla obu funkcji w granicach wyznaczonej do zabudowy działki;
- e) orientacyjne linie podziału na działki jak na rysunku planu lub dopuszcza się inny podział pod warunkiem zachowania:
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki - 2500 m²;
 - minimalna szerokość frontu działki 30,0 m;

f) do czasu planowanego zagospodarowania dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: do 9,0 m mierzona od poziomu przyziemia do kalenicy dachu;
- b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych 30°-45°;
- c) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub blacho dachówką w kolorze czerwieni.

§ 11. 1. Przeznaczenie podstawowe dla terenów oznaczonych symbolami 1PU, 2PU:

- a) zabudowa produkcyjno-usługowa;
- b) na każdej z wyznaczonych działek budowlanych ustala się lokalizację jednego zakładu drobnej wytwórczości i usług;
- c) uciążliwość winna mieścić się w granicach działki właściciela, do której posiada on tytuł prawny;
- d) orientacyjne linie podziału terenu na działki jak na rysunku planu.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maks. 30%;
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni działki;
- d) miejsca parkingowe w granicach wyznaczonych działek;

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy do 7,0 m mierzona od poziomu przyziemia do kalenicy dachu;
- b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych w przedziale 22°-30°;
- c) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blacho dachówką lub blachą trapezową.

§ 12. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW, 1KDd, 2KDd, 1Kp, 2Kp do połączenia z zewnętrznym układem komunikacyjnym poza granicami planu:

- a) teren planowanej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDW** o szerokości pasa drogowego 8,0 m;
- b) teren planowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDd** o szerokości pasa drogowego 10,0 m;
- c) teren oznaczony symbolem **1KDd** pod poszerzenie pasa przyległej istniejącej drogi dojazdowej do 10,m.;
- d) realizacja chodników i infrastruktury technicznej w pasach drogowych;
- e) teren oznaczony symbolem **2KDW** dla obsługi komunikacji wewnętrznej terenów przyległych;

f) tereny parkingów oznaczone na rysunku planu symbolami **1Kp, 2Kp**.

§ 13. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 1IT, 2IT, E:

- a) teren istniejących urządzeń infrastruktury technicznej - studni głębinowej ujęcia wody z 8,0 m strefą ochronną oznaczony symbolem 1IT;
- b) teren istniejącego obiektu i urządzeń infrastruktury technicznej – telekomunikacyjnej wieży oznaczony symbolem 2IT;
- c) teren istniejącego obiektu i urządzeń elektroenergetycznych - stacji transformatorowej oznaczony symbolem E.

Rozdział 6.

Ustalenia szczegółowe dla terenów przedstawionych na załączniku graficznym nr 2 do niniejszej uchwałydotyczące przeznaczenia terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 14. 1. Przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN,3MN :

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- b) lokalizacje obiektów towarzyszących funkcji podstawowej tj. garaży wolnostojących lub budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 40 m² na działkach oznaczonych symbolami 1MN i 3MN;

2. Ustala się warunki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy w odległości 6,0 m od zewnętrznej krawędzi pasa drogowego;
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy od zewnętrznych krawędzi jezdni występujących poza granicami planu tj Szosy do Świętajna 12 i 15 m oraz ulicy Eickiej 20,0 m;
- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maks. 30%;
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50% powierzchni działki;
- e) orientacyjne linie podziału na działki jak na rysunku planu;
- f) lokalizacje budynków na rysunku planu mają charakter orientacyjny;
- g) miejsca parkingowe w granicach działki;
- h) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu planowanego zagospodarowania.

4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 9,0 m mierzona do kalenicy dachu od poziomu przyziemia tj. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasza użytkowo-mieszkalne;
- b) wysokość budynków garażowych lub gospodarczych do 6,0 m mierzona do kalenicy dachu od poziomu przyziemia;
- c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe;
- d) nachylenie głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30° – 45°;
- e) pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni;
- f) budynki przeznaczenia uzupełniającego winne architektonicznie harmonizować z budynkiem podstawowym.

§ 15. 1. Przeznaczenie podstawowe dla terenu oznaczonego symbolem 1U/MN:

- a) zabudowa usługowo-mieszkalna;
- b) działalność usługowa nie może powodować uciążliwych oddziaływań, które pogarszałyby warunki zamieszkania lub użytkowania nieruchomości sąsiednich;
- c) dopuszcza się lokalizację obu funkcji w odrębnych budynkach wolnostojących.

2. Ustala się warunki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;
- b) wielkość powierzchni zabudowy do 30 % w stosunku do powierzchni działki;
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50% powierzchni działki;
- d) użytkowanie obszaru oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia wg przepisów odrębnych;
- e) miejsca parkingowe w granicach działki jednocześnie zapewniając 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej usług z miejscem dla osoby niepełnosprawnej.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: do 9,0 m mierzona od poziomu przyziemia do kalenicy dachu;
- b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe;
- c) nachylenie połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomowego budynków w przedziale 30° – 45°;
- d) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub blachą dachówkową w kolorze czerwieni.

§ 16. 1. Przeznaczenie podstawowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U/MN:

- a) zabudowa usługowa z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej dla właściciela lub zarządcy w formie wbudowanej;
- b) podział terenu na działki budowlane jak na rysunku planu.

2. Ustala się warunki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości min. 6,0 m od zewnętrznej krawędzi pasa drogowego;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maks. 30% ;
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50% powierzchni działki w tym zieleń izolacyjna tworząca bufor ochronny przy granicy z terenem zakładu energetycznego;
- d) miejsca parkingowe w granicach działki zapewniając jednocześnie 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce dla osób niepełnosprawnych.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy do 9,0 m mierzona od poziomu terenu strony frontowej działki;
- b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci w przedziale 22° - 30°;
- c) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub blacho dachówką w kolorze czerwieni.

§ 17. 1. Przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U:

- a) zabudowa mieszkalna jednorodzinna z funkcją usługową;
- b) dopuszcza się prowadzenie usług nieuciążliwych w formie wbudowanej lub wolnostojącej.

2. Ustala się warunki zagospodarowania terenu:

- a) obowiązująca linia zabudowy dla funkcji mieszkalnej jak na rysunku planu;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maks. 30 %;
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni działki;
- d) miejsca parkingowe dla obu funkcji w granicach działki z zapewnieniem 1 miejsca dla osoby niepełnosprawnej.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) wysokość nowej zabudowy do 9,0 m mierzona od poziomu przyziemia do kalenicy dachu;
- b) dachy dwuspadowe, lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30°-45°;
- c) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub blacho dachówką w kolorze czerwieni.

§ 18. 1. Przeznaczenie dla terenów obsługi komunikacji wewnętrznej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, Kx:

- a) szerokość pasa drogowego drogi wewnętrznej 1KDW w liniach rozgraniczających 10,0 m;
- b) szerokość pasa drogowego drogi wewnętrznej 2KDW w liniach rozgraniczających 5,0 m;
- c) ustala się realizację w pasie drogowym 1KDW dwustronnych 2,0 m chodników i infrastruktury technicznej;
- d) szerokość przejścia pieszego oznaczonego symbolem Kx w liniach rozgraniczających 2,5 m.

§ 19. . Przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne dla terenów oznaczonych symbolami Kp, EE, ZU.

1. Teren parkingu oznaczony symbolem Kp:

- a) parking wewnętrzny dla obsługi terenu sąsiedztwa bezpośredniego o funkcji usługowej;
- b) wjazd na parking wyłącznie od ul. Zamostowej;
- c) niska zieleń urządzona w formie towarzyszącej funkcji podstawowej terenu.

2. Teren urządzeń energetycznych oznaczony symbolem EE z przeznaczeniem do włączenia w teren Zakładu Energetycznego.

3. Teren niskiej zieleni uzupełniającej tereny sąsiednie oznaczony symbolem ZU.

§ 20. 1. Przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZU/G:

- a) teren niskiej zieleni urządzonej z obiektami towarzyszącymi;
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów które będą stanowiły uzupełnienie lub wzbogacenie funkcji podstawowej;
- c) lokalizację w/w obiektów i użytkowanie obszarów w zasięgu oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) dojazd do terenu z ul. Szosa do Świętajna drogą gminną zlokalizowaną na działce oznaczonej nr ewid. 86.

Rozdział 7.

Ustalenia szczegółowe dla terenów przedstawionych na załączniku graficznym nr 3 do niniejszej uchwałydotyczące przeznaczenia terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 21. 1. Przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW/U**:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, które uzupełnią lub wzbogacą przeznaczenie podstawowe terenu;
- b) dopuszcza się rozbudowę, dobudowę i nadbudowę istniejących budynków wraz ze zmianą sposobu ich użytkowania zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu.

2. Ustala się warunki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;
- b) obsługa komunikacyjna terenu drogami wewnętrznymi w połączeniu z ulicami: Leśną, Szeremety i Wiejską;
- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu maks. 60%;
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni terenu;
- e) miejsca parkingowe dla obu funkcji w granicach obszaru przyjmując minimum 1 miejsce na jedno mieszkanie, 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej usług, oraz 1 miejsce dla osób niepełnosprawnych;
- f) realizacja zabudowy w/g projektu zagospodarowania sporządzonego dla całego terenu.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) wysokość planowanej zabudowy do 5 kondygnacji;
- b) maksymalna wysokość budynków mierzona od poziomu terenu przy elewacji frontowej do 18 m;
- c) dachy niskie lub wysokie wielopołaciowe z facjatami dachowymi;
- d) nachylenie połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynków w przedziale 20°- 40°;
- e) forma architektoniczna budynków z wystrojem elewacji nawiązująca do charakteru zabudowy współczesnej.

§ 22. 1. Przeznaczenie podstawowe dla terenu oznaczonego symbolem **1MN**:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustala się warunki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.
- b) obsługa komunikacyjna z ul. Leśnej;
- c) miejsca parkingowe w granicach działki.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy do 9,0 m mierzona od poziomu przyziemia do kalenicy dachu;
- b) powierzchnia rozbudowy budynku do 10 %;
- c) dach dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30°-45°;
- d) pokrycie dachu z dachówki ceramicznej w kolorze czerwieni.

§ 23. 1. Przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne dla terenu oznaczonego symbolem **ZP**:

- a) teren zieleni parkowej;
- b) dopuszcza się lokalizację 5 miejsc pod tymczasowe okazjonalne punkty sprzedaży;
- c) mała architektura użytkowa.

2. Ustala się warunki zagospodarowania terenu:

- a) nasadzenia drzew wysokich i niskich z elementami zagospodarowania parkowego;
- b) utwardzony ciąg pieszo-rowerowy o szer. 2,5 m;
- c) powierzchnia jednego punktu sprzedaży do 25 m².

§ 24. 1. Przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne dla terenu oznaczonego symbolem **2MN**:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w obszarze ograniczonego użytkowania określonym granicą rysowaną na rysunku planu przy zachowaniu 50 m odległości od czynnego cmentarza;
- c) dopuszcza się w tym obszarze lokalizację budynków gospodarczych lub garaży wolnostojących o powierzchni zabudowy do 40 m².

2. Ustala się warunki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy w stosunku do zewnętrznej krawędzi jezdni 10 m;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maks. 30%;
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni działki;
- d) miejsca parkingowe w granicach działki,
- e) podział terenu na działki jak na rysunku planu.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) wysokość budynków mieszkalnych 2 kondygnacje naziemne w tym poddasza mieszkalne (wys. kalenicy dachu do 9,0m mierzona od poziomu terenu przy elewacji frontowej budynku);
- b) budynki uzupełniające przeznaczenie podstawowe terenu tj. gospodarcze lub garaże wolnostojące parterowe bez poddaszy użytkowych wysokość od poziomu przyziemia do kalenicy dachu nie wyżej jak 6,0 m;
- c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe;
- d) nachylenie połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30°-45°;
- e) pokrycie dachów z dachówki ceramicznej w kolorze czerwieni;
- f) budynki przeznaczenia uzupełniającego o powierzchni zabudowy do 40 m² winne architektonicznie harmonizować z budynkiem podstawowym.

§ 25. 1. Przeznaczenie podstawowe dla terenu oznaczonego symbolem **U**:

- a) zabudowa usługowa;
- b) obiekty towarzyszące stanowiące wzbogacenie funkcji podstawowej terenu;
- c) w zasięgu strefy 50 m od granicy cmentarza wprowadza się ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- d) dopuszcza się możliwość realizacji funkcji mieszkalnej dla właściciela lub zarządcy w formie wbudowanej;
- e) działalność usługowa nie może powodować uciążliwych oddziaływań, które pogarszałyby warunki zamieszkiwania lub użytkowania nieruchomości sąsiednich.

2. Ustala się warunki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy w stosunku do zewnętrznej krawędzi jezdni 10,0 m;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maks. 30%;
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni działki;
- d) miejsca parkingowe w granicach działki zapewniając minimum 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej usług i miejsce dla osoby niepełnosprawnej.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) wysokość budynku usługowego do 9,0 m mierzona do kalenicy dachu od poziomu terenu przy elewacji frontowej;
- b) dach dwuspadowy lub wielospadowy;
- c) nachylenie połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30°-45°;
- d) pokrycie dachu z dachówki ceramicznej lub blacho dachówki w kolorze czerwieni.

Rozdział 8.

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

§ 26. Ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Obszar opracowania położony jest w aglomeracji Olecko (z wyjątkiem terenu w rejonie cmentarza przy ul. Leśnej) Uchwała Nr XXVII/515/13 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 23 kwietnia 2013 (Dz. Urz. Woj. Warm. - Maz. z 2013 r. poz. 1861).

2. Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem projektowanymi drogami wewnętrznymi i dojazdowymi w połączeniu funkcyjnym z zewnętrznym układem dróg poza granicami planu.

3. Infrastruktura techniczna:

- a) zaopatrzenie w wodę z sieci miejskiej, odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej;
- b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni terenów objętych planem do gruntu lub miejskiej kanalizacji deszczowej;
- c) zasilanie energetyczne z istniejącej sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- d) warunki w zakresie telekomunikacji przewodowej i bezprzewodowej terenów w połączeniu z istniejącym uzbrojeniem terenu; dopuszcza się lokalizacje sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- e) zaopatrzenie w gaz w przypadku rozbudowy sieci miejskiej zgodnie z przepisami odrębnymi;

- f) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z dopuszczeniem alternatywnych źródeł energii;
- g) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 SN i 110 kV występujące na rysunku planu adaptuje się i ustala zagospodarowanie terenów w zakresie funkcji mieszkalnej poza obszarami ich oddziaływania.

Rozdział 9. Ustalenia końcowe

§ 27. Nieustalone w planie warunki zabudowy regulują (odpowiednio) przepisy prawa budowlanego wraz z właściwymi rozporządzeniami wykonawczymi.

§ 28. W stosunku do terenów „objętych niniejszym planem” tracą moc uchwały obowiązujące Nr XLVII/379/06 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 31 sierpnia 2006 r. (Dz.Urz.Woj. Warm.-Maz. z 2006 r. Nr 169, poz. 2419 ze zm.) oraz Nr XX/160/2000 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 30 marca 2000 r. (Dz.Urz.Woj. Warm.-Maz. z 2000 r. Nr 25, poz. 395 ze zm.).

§ 29. 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 oznaczonych w niniejszym planie na załączniku nr 1 symbolami 1PU, 2PU, 1IT, 2IT, 1MN, 2MN, 1UMN, 2UMN, E, 1Kp, 2Kp, 1KDW, 2KDW, 1KDd, 2KDd w wysokości 10%, na załączniku nr 2 symbolami ZU/G, EE, 1UMN, 2UMN, 1MNU, 2MNU 1MN, 2MN, 3MN, KDW, ZU, Kp, Kx w wysokości 10% i na załączniku nr 3 symbolami 1MN, MW/U, 2MN, ZP, U w wysokości 25%.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Karol Sobczak

KOPRA MAPY ZASADNICZEJ
MIASTO OLECKO

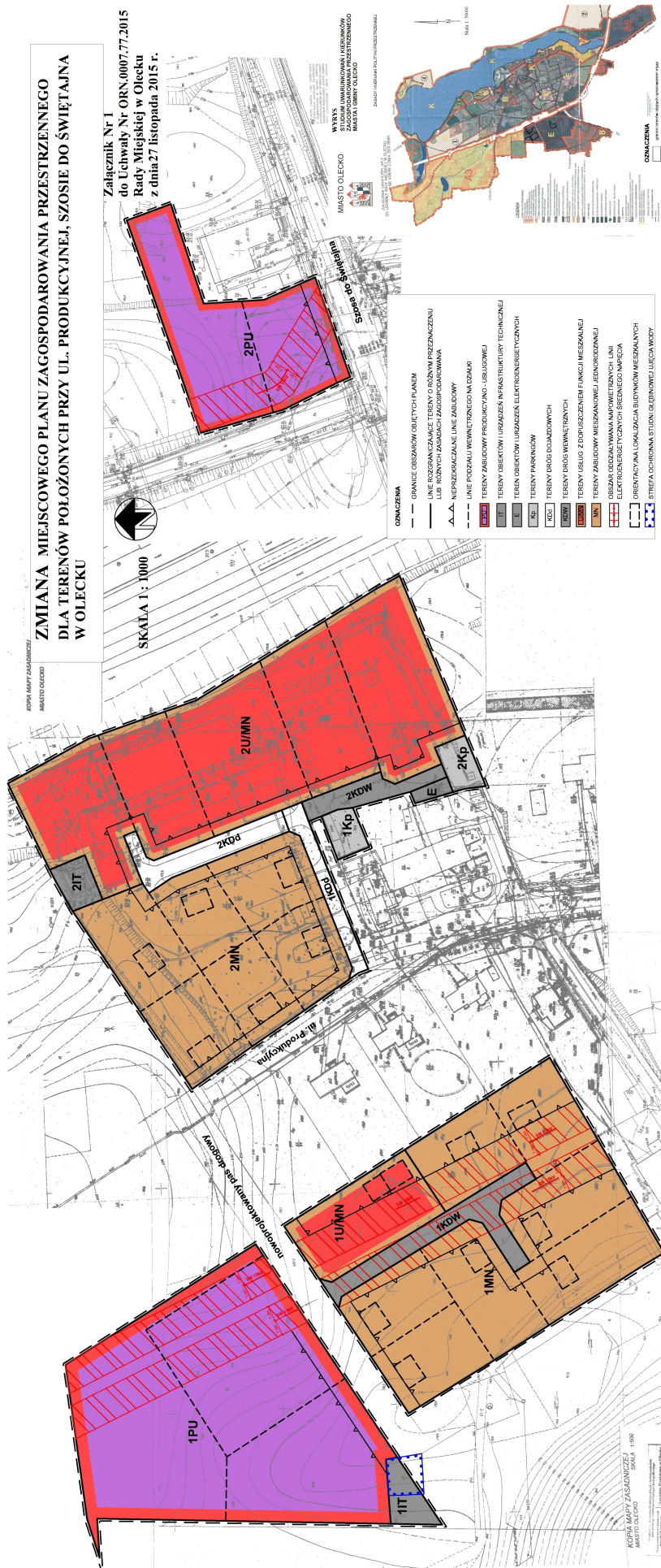
SKALA 1:1000

ZMIANA Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Dla terenów położonych przy ul. Produkcyjnej, Szosie do Świątaja w Olecku

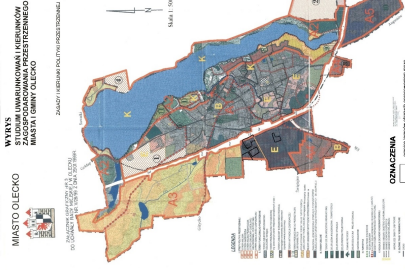
Załącznik Nr 1

do Uchwały Nr ORN.0007.77.2015
Rady Miejskiej w Olecku
z dnia 27 listopada 2015 r.

SKALA 1: 1000



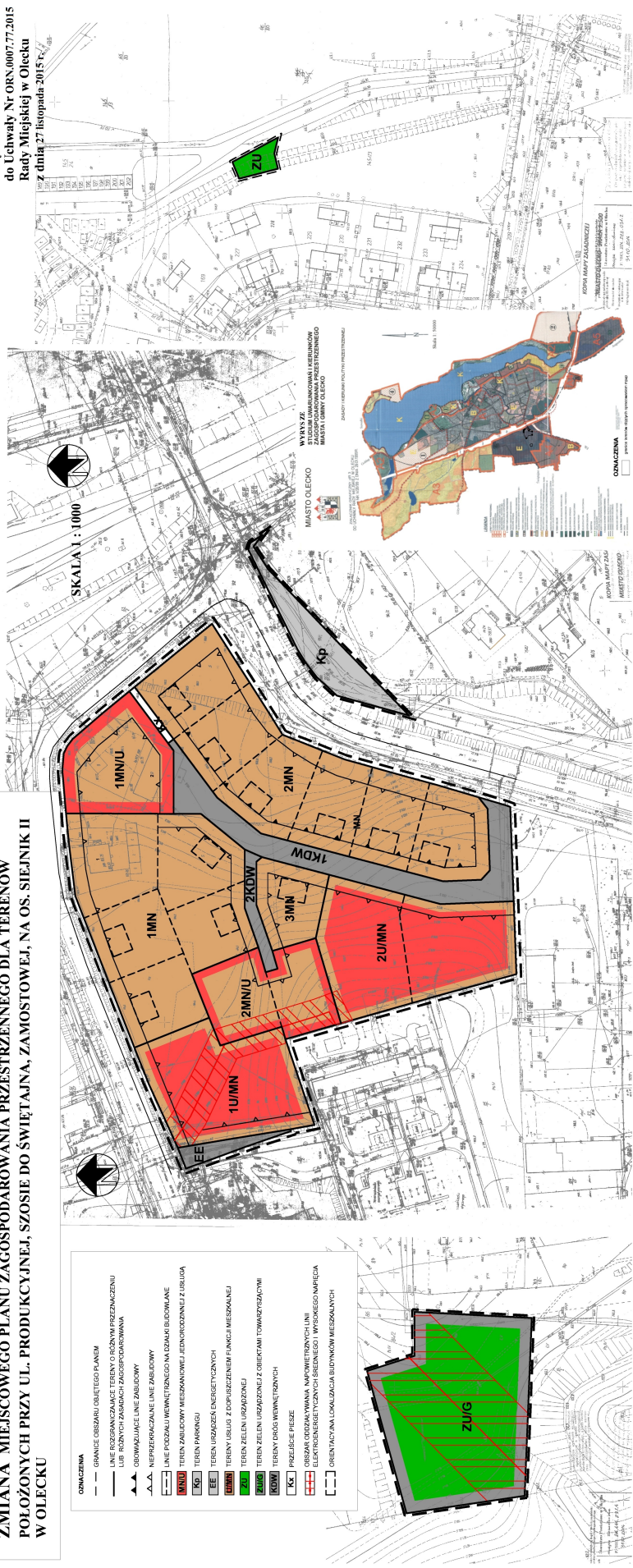
OZNACZENIA	
- - -	GRANICE OBSZARÓW OBYKTYCH PLANU
---	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓZNYM ROZSZCZĄCZENIU
- - -	LINE RÓŻNYCH KLASAŻACH ZAGOSPODAROWANIA
▲	NIEZROZGRANICZANE LINE ZABUDOWY
---	LINE PODZIAŁU WNIEMLIWEGO NA OZDARKI
[Red Box]	TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ
[Light Blue Box]	TERENY OBYKTÓW I URZĄDZEK ELEKTROENERGETYCZNYCH
[Dark Blue Box]	TERENY PARNKINGÓW
[Yellow Box]	TERENY DRÓG BUDOWNICZYCH
[Green Box]	TERENY DRÓG WNIEMLIWYCH
[Light Green Box]	TERENY USŁUG Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI MIESZKALNEJ
[Orange Box]	TERENY ZABUDOWY MIESZKALNEJ JEDNORODZINNEJ
[Dark Orange Box]	OSZAR OZDAROWY PIANA AKWAMETYRNYCH LINE ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
[Grey Box]	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
[Blue Box]	STREFA OCHRONNA STACJI OŚWIETLENIOWEJ



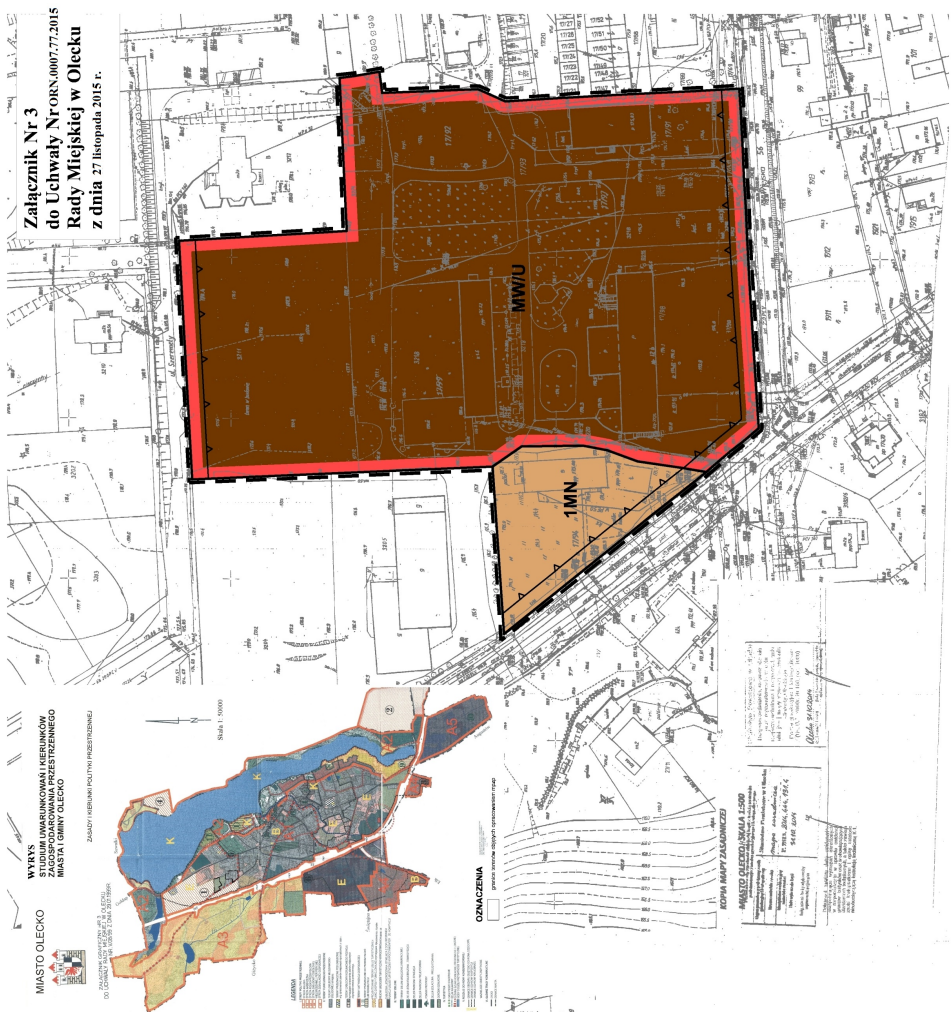
KOPRA MAPY ZASADNICZEJ
MIASTO OLECKO
SKALA 1:1000

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr ORN.0007.77.2015
Rady Miejskiej w Olecku
z dnia 27 listopada 2015 r.

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU Zagospodarowania PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW
POŁOŻONYCH PRZY UL. PRODUKCYJNEJ, SZOSIE DO ŚWIĘTAJNA, ZAMOSTOWEJ, NA OS. SIEJNIK II
W OLECKU**



Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr ORN.0007.77.2015
Rady Miejskiej w Olecku
z dnia 27 listopada 2015 r.



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENÓW POŁOŻONYCH POMIĘDZY UL. WIEJSKĄ I LEŚNĄ ORAZ W REJONIE
CMENTARZA PRZY UL. LEŚNEJ W OLECKU



SKALA 1 : 1000

OSIĄGNIĘCIA

- GRANICE OBSZARÓW OBLĘTYCH PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZYZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ▲▲ NIEPRZEKAZALNE LINIE ZABUDOWY
- ZP TEREN ZIELENI PASKOWEJ
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZAJNEJ
- U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELOKROTNEJ I USŁUG
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- GRANICA TERENU OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA OD CZYNNEGO CMENTARZA
- OO CIĄG PIESZO - ROWEROWY
- [] ORIENTACYJNA LOKALIZACJA BUDYNKÓW MIESZKAŁYCH JEDNORODZAJNYCH

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr ORN.0007.77.2015
Rady Miejskiej w Olecku
z dnia 27 listopada 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Produkcyjnej, Szosie do Świętajna, Zamostowej, na Os. Siejnik II, pomiędzy ul. Wiejską i Leśną oraz w rejonie cmentarza przy ul. Leśnej w Olecku został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 18 września 2015 r. do 12 października 2015 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Olecku.

W wyznaczonym terminie składania uwag, t.j. do dnia 26 października 2015 r., nie wpłynęły uwagi.