

Projekt

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ W OLECKU

z dnia 2016 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Produkcyjnej, Szosie do Świątajna, 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. 199¹⁾) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) 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 Świątajna, 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 ORN.0007.94.2015 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 29 grudnia 2015 r. uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Produkcyjnej, Szosie do Świątajna, 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 niżej wymienione tereny przedstawione na 6-ciu załącznikach graficznych do wyżej wymienionej 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 Świątajna o pow. 0,46 ha;
- 3) tereny oznaczone symbolem 4PU i 1RM i 2K przy Szosie do Świątajna 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 "Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Produkcyjnej, Szosie do Świątajna w Olecku" opracowany w skali 1 :1000; który stanowi załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rysunek planu "Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Produkcyjnej, Szosie do Świątajna, Zamostowej, na Os. Siejnik II w Olecku" opracowany w skali 1 :1000; który stanowi załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rysunek planu "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; który stanowi załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały;
- 5) rozstrzygnięcie o inwestycjach z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy stanowiące załącznik nr 5 do niniejszej uchwały.

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. 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;

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

- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami określonymi w §3;
- 5) granica terenu ograniczonego użytkowania od czynnego cmentarza.

6. Zastosowane na rysunku planu pozostałe oznaczenia graficzne:

- 1) wewnętrzny podział terenów liniami przerywanymi na działki budowlane oraz lokalizacje budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie jest obowiązujący;
- 2) informacyjnie oznaczono obszary oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 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.

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 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) możliwość obsługi komunikacyjnej terenów łącznie z uzbrojeniem technicznym, w oparciu o istniejące media i drogi publiczne występujące poza granicami planu.

Rozdział 3.

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

§ 6. 1. Planu nie obejmuje strefa ochrony konserwatorskiej i nie występują w nim obiekty zabytkowe oraz 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. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku przyjmuje się zgodnie z przepisami odrębnymi:

- dla terenów oznaczonych symbolem MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- dla terenów oznaczonych symbolami MN/U, U/MN, MW/U i U (z dopuszczoną funkcją mieszkalną) – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych.

4. Zagospodarowanie i użytkowanie terenów w zasięgu oddziaływania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV i 110kV zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Działalność usługowa, w tym negatywne oddziaływanie urządzeń infrastruktury technicznej na tereny sąsiednie, nie mogą 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) intensywność zabudowy w przedziale: 0,1 – 0,8;
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50% powierzchni działki w tym zieleń izolacyjna przy granicy z czynnym zakładem przetwórstwa mięsnego;
- e) zakaz zabudowy mieszkalnej w obszarze oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
- f) miejsca do parkowania w granicach działki;
- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 1000 m²;
- h) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu planowanego zagospodarowania;

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) wysokość budynków mieszkalnych maks. 9,0 m do kalenicy dachu od poziomu terenu przy wejściu głównym;
- b) wysokość budynków garażowych lub gospodarczych maks. 6,0 m mierzona do kalenicy dachu od poziomu terenu przy elewacji frontowej;
- 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) funkcja mieszkalna dla właściciela.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: maks. 30%;
- c) intensywność zabudowy w przedziale: 0,1 - 0,8;
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40% powierzchni terenu;

- e) miejsca parkingowe dla obu funkcji w granicach działki w tym 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej usług i 1 miejsce dla osoby niepełnosprawnej.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy maks. 9,0 m do kalenicy dachu od poziomu terenu przy wejściu głównym;
- b) nachylenie połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku usługowo- mieszkalnego w przedziale 30° – 45°;
- c) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub blacho dachówką w kolorze czerwieni.

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

- a) zabudowa usługowa z funkcją mieszkalną dla właściciela lub zarządcy;
- b) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu wraz z jej przebudową lub rozbudową.

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) intensywność zabudowy w przedziale 0,1- 0,9;
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10% powierzchni działki;
- e) miejsca parkingowe dla obu funkcji w granicach wyznaczonej do zabudowy działki zapewniając minimum 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej usług oraz 1 miejsce dla osoby niepełnosprawnej;
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 2000 m²;
- g) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu planowanego zagospodarowania.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: maks. 9,0 m do kalenicy dachu od poziomu terenu przy elewacji frontowej;
- 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.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: maks. 30%;
- c) intensywność zabudowy w przedziale: 0,1- 0,6;
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni działki;
- e) miejsca parkingowe wg potrzeb w granicach terenów w tym 1 dla osoby niepełnosprawnej.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy maks. 7,0 m mierzona do kalenicy dachu od poziomu terenu przy elewacji frontowej;
- 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 dróg publicznych:

- 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 w granicach istniejących i obsługi komunikacyjnej 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- nie ustala się zasad oraz zmian sposobu użytkowania obiektu i zagospodarowania terenu;
- b) teren istniejącego obiektu i urządzeń infrastruktury technicznej – telekomunikacyjnej wieży oznaczony symbolem 2IT – nie ustala się zasad oraz zmian w użytkowaniu obiektu;
- c) teren istniejącego obiektu i urządzeń elektroenergetycznych - stacji transformatorowej oznaczony symbolem E z dopuszczeniem możliwości przebudowy, rozbudowy lub wymiany.

Rozdział 6.

Ustalenia szczegółowe dla terenów przedstawionych na załączniku graficznym nr 2 do niniejszej uchwały dotyczące 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 mieszkalna jednorodzinna;
- b) dopuszcza się lokalizację 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) obowiązująca linia zabudowy w odległości 6,0 m od zewnętrznej krawędzi wewnętrznego pasa drogowego 2KDw;
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy od zewnętrznych krawędzi jezdni ul. Szosa do Świątajna 12 i 15 m oraz ulicy Ełckiej 20,0 m;
- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: maks. 30%;
- d) intensywność zabudowy w przedziale: 0,1 - 0,8;
- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%;
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 1000 m²;
- g) miejsca parkingowe w granicach każdej wydzielonej działki;
- i) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu planowanego zagospodarowania.

4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) wysokość budynków mieszkalnych maks. 9,0m do kalenicy dachu od poziomu terenu przy elewacji frontowej;
- b) wysokość budynków garażowych lub gospodarczych maks. 6,0 m do kalenicy dachu od poziomu terenu przy elewacji frontowej;
- 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 towarzyszące funkcji mieszkalnej winne architektonicznie harmonizować z budynkiem podstawowym.

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

- a) zabudowa usługowo-mieszkalna;
- b) dopuszcza się lokalizację funkcji w odrębnych budynkach wolnostojących.

2. Ustala się warunki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Szosa do Świątajna;
- b) wielkość powierzchni zabudowy do 30 % w stosunku do powierzchni terenu;
- c) intensywność zabudowy w przedziale: 0,1-0,8;
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%;
- e) miejsca parkingowe w granicach terenu w tym minimum 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej usług z miejscem dla osoby niepełnosprawnej.
- f) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu planowanego zagospodarowania.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy maks. 9,0 m do kalenicy dachu od poziomu terenu przy elewacjach frontowych;
- b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe;
- c) nachylenie połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego 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 funkcją mieszkalną dla właściciela;

b) funkcja mieszkalna w formie wbudowanej.

2. Ustala się warunki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od zewnętrznej krawędzi pasa drogowego 1KDw;
- b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 2000 m²;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maks. 30% ;
- c) intensywność zabudowy w przedziale: 0,1-0,8;
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50% w tym urządzona zieleń izolacyjna przy granicy z terenem zakładu energetycznego;
- e) miejsca parkingowe w granicach działki zapewniając minimum 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej usług i 1 miejsce dla osób niepełnosprawnych.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy maks. 9,0 m do kalenicy dachu od poziomu terenu przy elewacji frontowej;
- b) dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy 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 usługą;
- b) dopuszcza się lokalizację usługi w budynku podstawowym lub w odrębnym budynku wolnostojącym;

2. Ustala się warunki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy 15 m od krawędzi jezdni ul. Szosa do Świątajna i 6 m od pasa dróg wewnętrznych 1KDw i 2 KDw;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maks. 30 %;
- c) intensywność zabudowy w przedziale: 0,1 – 0,8;
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni terenu;
- e) miejsca parkingowe dla obu funkcji w granicach terenu zapewniając minimum 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej usług i 1 miejsce dla osoby niepełnosprawnej;
- f) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów do czasu planowanego zagospodarowania.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

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

§ 18. 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 przyległego terenu 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 na dołączenie do terenu sąsiedniego.

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

§ 20. 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 oraz użytkowanie obszarów w zasięgu oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) dojazd do terenu z ul. Szosa do Świętajna drogą gminną na działce oznaczonej nr ewid. 86, zlokalizowanymi poza granicami planu.

Rozdział 7.

Ustalenia szczegółowe dla terenów przedstawionych na załączniku graficznym nr 3 do niniejszej uchwały dotyczące 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 dopuszczeniem usług, które uzupełnią lub wzbogacą przeznaczenie podstawowe terenu;
- b) ustala 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 zewnętrznych krawędzi jezdni;
- b) obsługa komunikacyjna terenu z przyległych ulic: Leśnej, Szeremety i Wiejskiej;
- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu maks. 60%;
- d) intensywność zabudowy w przedziale: 0,6 – 3,5;
- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni terenu;
- f) miejsca parkingowe w granicach obszaru przyjmując minimum 1 miejsce na jedno mieszkanie, 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej usług oraz 1 miejsce dla osób niepełnosprawnych;
- g) planowana zabudowa w połączeniu funkcyjno-przestrzennym z zabudową istniejącą wymaga kompleksowej koncepcji zagospodarowania.

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 rozbudowane 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 terenu.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy do 9,0 m mierzona do kalenicy dachu od poziomu przy wejściu głównym;
- b) powierzchnia rozbudowy istniejącego 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 w strefie ochronnej czynnego cmentarza;
- b) dopuszcza się maksymalnie lokalizację 5 miejsc dla tymczasowych okazjonalnych punktów sprzedaży.

2. Ustala się warunki zagospodarowania terenu:

- a) nasadzenia drzew wysokich i niskich z elementami zagospodarowania parkowego;
- b) dopuszcza się realizację ciągu pieszo - rowerowego;
- c) mała architektura użytkowa;
- c) powierzchnia jednego punktu sprzedaży do 25 m².

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

- a) zabudowa mieszkalna jednorodzinna,
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w odległości 50 m od czynnego cmentarza określonej granicą wrysowaną na rysunku planu;
- c) dopuszcza się natomiast lokalizację budynków gospodarczych lub garaże wolnostojące 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) intensywność zabudowy w przedziale: 0,1 - 0,8;
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni działki;
- e) miejsca parkingowe w granicach działki;
- f) podział terenu na 4 działki jak na rysunku planu.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) wysokość budynków mieszkalnych maks. 9,0 m do kalenicy dachu od poziomu terenu przy elewacji frontowej;
- b) wysokość budynków gospodarczych lub garaży od poziomu terenu do kalenicy dachu przy elewacji frontowej 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 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) dopuszcza się możliwość realizacji funkcji mieszkalnej dla właściciela lub zarządcy w formie wbudowanej i lokalizacji w odległości 50 m od czynnego cmentarza.

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) intensywność zabudowy w przedziale 0,1 – 0,8;
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni działki;
- e) miejsca parkingowe w granicach działki zapewniając minimum 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej usług i 1 miejsce dla osoby niepełnosprawnej.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) wysokość budynku usługowego maks. 9,0 m 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 z zewnętrznym układem dróg publicznych występujących poza granicami planu.

3. Infrastruktura techniczna:

- a) zaopatrzenie w wodę z sieci miejskiej, odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji miejskiej;
- b) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach terenów objętych planem;
- c) zasilanie energetyczne z istniejącej sieci i urządzeń elektroenergetycznych;

- d) obsługa terenów w zakresie telekomunikacji przewodowej i bezprzewodowej w połączeniu z istniejącym uzbrojeniem, oraz dopuszczenie nowej lokalizacji 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 niskoemisyjnych źródeł ciepła,
- 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 ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Karol Sobczak

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Olecku
z dnia.....2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Produkcyjnej, Szosie do Świątajna, Zamostowej, na Os. Siejnik II, pomiędzy ul. Wiejską i Leśną oraz w rejonie cmentarza przy ul. Leśnej w Olecku został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie, t.j.:

- od 18 września 2015 r. do 12 października 2015 r., a w wyznaczonym terminie składania uwag, t.j. do dnia 26 października 2015 r., nie wpłynęły uwagi,
- od 18 marca 2016 r. do 8 kwietnia 2016 r., a w wyznaczonym terminie składania uwag t.j. do 22 kwietnia 2016 r., uwagi również nie wpłynęły.

Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Olecku
z dnia.....2016 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olecku o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania**

Podjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie powoduje potrzeby realizacji nowych inwestycji, które należą do zadań własnych gminy.

Uzasadnienie

Przedłożony do uchwalenia 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 sporządzony zgodnie z procedurą planistyczną, wynikającą z ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 17 ustawy, niniejsza uchwała stanowi zakończenie procedury sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- Rada Miejska w Olecku w dniu 27 czerwca 2014 roku podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia 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,

- projekt zmiany planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia w wymaganym zakresie,
- projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18 września 2015 r. do 12 października 2015 r. oraz od 18 marca 2016 r. do 8 kwietnia 2016 r.;
- do wyłożonego projektu planu, w ustawowym terminie, tj. do dn. 26 października 2015 r. oraz do 22 kwietnia 2016 r. nie wpłynęły uwagi.

Ustalenia zmiany planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko.

W związku z powyższym projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostaje przekazany Radzie Miejskiej do uchwalenia.