

Projekt

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ W OLECKU

z dnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - Centrum

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 14 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I. Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Stwierdza się, iż ustalenia planu, o którym mowa w § 2 nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko zatwierdzonego uchwałą nr BRM.0007.128.2021 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 30 listopada 2021 r.

§ 2. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - Centrum, zwany w dalszej części uchwały „planem”, w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 12,7 ha.

2. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 zwany dalej „rysunkiem planu”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 3. 1. Część tekstowa uchwały składa się z następujących działów:

- 1) Dział I – Ustalenia wstępne;
- 2) Dział II – Ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) Dział III – Ustalenia szczegółowe;
- 4) Dział IV – Ustalenia końcowe.

2. Ustalenia zawarte w Dziale I i II uchwały obowiązują na całym obszarze planu, a ustalenia szczegółowe zawarte w Dziale III uchwały obowiązują dla poszczególnych terenów elementarnych.

3. Każdy „teren elementarny” oznaczono na rysunku planu oraz w tekście uchwały symbolem cyfrowo - literowym zwanym dalej „symbolem terenu”. Cyfry oznaczają numer identyfikacyjny terenu elementarnego, a występujące po nich litery oznaczają przeznaczenie terenu elementarnego. W przypadku oznaczenia terenów komunikacji zastosowano symbol trzycyfrowy, gdzie pierwsza cyfra to „0”, natomiast dla pozostałych terenów elementarnych zastosowano symbol dwucyfrowy.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) ustalenia ogólne:
 - a) granica opracowania planu,
 - b) linie rozgraniczające tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenia identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenów elementarnych,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) istniejące drzewa i szpalery drzew – do zachowania,
 - b) strefa ochrony drzewa (pomnika przyrody);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) obiekt wpisany do rejestru zabytków województwa warmińsko-mazurskiego,
 - b) obszar wpisany do rejestru zabytków województwa warmińsko-mazurskiego - układ urbanistyczny miasta - cały obszar planu,
 - c) obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków,
 - d) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 5) wyróżnione zasady zagospodarowania terenu:
- a) obowiązująca linia zabudowy,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - c) pierzeja,
 - d) pierzeja eksponowana,
 - e) usługi w parterze budynku,
 - f) wjazd i przejście piesze,
 - g) przejście piesze,
 - h) orientacyjny kierunek przebiegu ścieżki rowerowej,
 - i) punkt widokowy.

5. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje i nie są ustaleniami planu.

§ 4. 1. Następujące określenia w planie oznaczają:

- 1) **dach płaski** - dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dach stromy** - dach dwuspadowy lub wielospadowy, którego połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż 30°; przez dach stromy nie rozumie się dachu mansardowego;
- 3) **kąt nachylenia połaci dachowych** - kąt pochylenia płaszczyzny połaci dachu względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; kąt nachylenia połaci dachowych nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, zadaszenia wejść, zadaszenia tarasów na gruncie, zadaszenia ogrodów zimowych i innych drugorzędnych elementów budynku;
- 4) **linie zabudowy**:
 - a) obowiązująca linia zabudowy - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, na której to linii ustala się obowiązek sytuowania nie mniej niż 90% szerokości frontowej ściany budynku, dopuszcza się cofnięcie ściany frontowej budynku kondygnacji parteru od ustalonej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy o nie więcej niż 2,0 m,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków,
 - c) linie zabudowy określone w planie nie dotyczą:
 - części podziemnych budynku zagłębionych całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
 - drugorzędnych elementów budynku, takich jak: podokienniki, zadaszenia nad wejściem, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy na gruncie, wykusze powyżej kondygnacji parteru, przedproża, ogródki gastronomiczne,
 - okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów, wykuszy, ryzalitów i przedsionków wysuniętych nie więcej niż 1,0 m,
 - budynków istniejących w zakresie ich przebudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania, o ile pozostałe ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 5) **powierzchnia biologicznie czynna** - teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) **przepisy odrębne** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **symetria dachu** - symetria kąta nachylenia połaci dachowych względem pionowej płaszczyzny przechodzącej przez kalenicę dachu;
- 8) **teren elementarny** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w ustaleniach szczegółowych, przeznaczony także pod drogi, zielen, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej z zastrzeżeniem § 9 ust. 2 pkt 1 uchwały);
- 9) **usługi** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w całości lub w części obiektów budowlanych, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi. Usługi nie obejmują funkcji polegających na prowadzeniu działalności produkcyjnej, przemysłowej, składowej, wszelkiego rodzaju baz oraz zajezdni;
- 10) **usługi nieuciążliwe** – usługi nie powodujące okresowego lub stałego pogorszenia stanu środowiska i przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, a także nie stanowiące zagrożenia dla funkcji mieszkaniowej pod względem sanitarnym i pożarowym;

- 11) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – dopuszczony na danej działce budowlanej określony jest stosunkiem powierzchni zabudowy (łącznie wszystkich budynków i obiektów budowlanych) do powierzchni działki budowlanej wyrażonym w procentach;
- 12) **miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – miejsca do parkowania spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca do parkowania dla osób ze szczególnymi potrzebami, zlokalizowane na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób ze szczególnymi potrzebami. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom ze szczególnymi potrzebami najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim nachyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;
- 13) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu elementarnego lub określonymi w nim warunkami i parametrami, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodnie z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;
- 14) **monochromat** - jednokolorowa grafika w odcieniach tej samej barwy wraz z bielą i czernią, które różnic może wyłącznie nasycenie lub jaskrawość (nie odcień).

2. Pozostałe pojęcia użyte w uchwale są zgodne z definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 5. 1. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określić zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek. W przypadku przebiegu linii rozgraniczających nie po istniejących granicach działek, należy go określić poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

2. Wszelkie niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta obiekty i urządzenia, a w szczególności: sieci, urządzenia sieciowe i obiekty infrastruktury technicznej, w tym związanej z obronnością państwa i ochroną przeciwpowodziową, zieleni urządzonej, obiekty małej architektury, dojazdy, ciągi piesze, miejsca do parkowania można realizować na obszarze całego planu w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i z przepisami odrębnymi, o ile pozostałe ustalenia planu nie stanowią inaczej.

DZIAŁ II.

Ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów elementarnych

§ 6. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 56 terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych od numeru 01 do numeru 35 oraz od numeru 001 do numeru 021 (dla terenów komunikacji) a także ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

- 1) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **MU** – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) **Up** – teren zabudowy usług użyteczności publicznej;
- 4) **Uk** – teren zabudowy usług sakralnych;
- 5) **U/ZP** – teren zabudowy usług kultury z terenami zieleni urządzonej;
- 6) **U** – teren zabudowy usług innych;
- 7) **E** – teren stacji transformatorowej;
- 8) **ZP** – teren publicznej zieleni urządzonej;
- 9) **ZP/U** – teren publicznej zieleni urządzonej z zabudową usługową;
- 10) **KDL** – pas drogowy ulicy publicznej klasy lokalnej;
- 11) **KDD** – pas drogowy ulicy publicznej klasy dojazdowej;
- 12) **KDX** – teren publicznego ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego;
- 13) **KDX1** – pas drogowy ulicy publicznej o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i samochodowym;
- 14) **KDX2** – teren placu publicznego;
- 15) **KDW** – pas drogowy drogi wewnętrznej;
- 16) **Ks** – teren parkingu samochodowego.

2. Na obszarze planu wyklucza się lokalizację stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi samochodów, wolno stojących nadziemnych wielopoziomowych budowli garażowych oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7. 1. Obszar planu położony jest w strefie zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego dotyczących zabudowy śródmiejskiej.

2. Ustala się kształtowanie nowej zabudowy i zagospodarowania terenu z zachowaniem dominanty budynku kościoła i wieży kościelnej oraz historycznego układu urbanistycznego – dawnego rynku (tereny elementarne oznaczone symbolami: 28.MU, 29.Up, 30.Uk, 31.ZP/U, 32.ZP, 019.KDX, 020.KDX2 i 021.Ks) z przyległymi ulicami: Plac Wolności (005.KDD i 006.KDX1), Amii Krajowej (001.KDL), 11 Listopada (002.KDL), Cicha (003.KDL), Kolejowa (004.KDL), Jeziorna (007.KDX1).

3. Ustala się zachowanie i kontynuowanie wokół Placu Wolności zabudowy pierzejowej z usługami co najmniej w kondygnacji parteru w budynkach wskazanych na rysunku planu.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu

§ 8. 1. Na obszarze planu znajdują się 3 pomniki przyrody:

- 1) dąb szypułkowy „Bolesław” w parku miejskim przy Placu Wolności, na terenie działki nr 631;
- 2) dwa dęby szypułkowe „Dęby Zygmunta” przy ul. Partyzantów, na terenie działki nr 444/4;

– ochrona na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz uchwale Rady Miejskiej w Olecku dotyczącej pomników przyrody. Wyklucza się zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać naturalnej roślinności pomników przyrody. Wyznacza się wokół pomników przyrody strefę ochrony drzewa (pomnika przyrody) w odległości 11,0 m od pnia drzewa. W strefie obowiązuje zakaz wykonywania robót ziemnych. Zakaz wykonywania robót ziemnych nie dotyczy realizacji sieci infrastruktury technicznej, nawierzchni dróg, ciągów pieszych i rowerowych, które należy wykonywać bez naruszenia systemu korzeniowego drzew.

2. Ustala się:

- 1) kompleksowe zachowanie terenów zadrzewionych zieleni miejskiej – parku miejskiego (tereny elementarne oznaczone symbolami 31.ZP/U i 32.ZP) oraz kompleksowe zachowanie publicznej zieleni urządzonej wzdłuż rzeki Legi (teren elementarny oznaczony symbolem 34.ZP);
- 2) wykorzystanie istniejących zadrzewień do kształtowania terenów zieleni przydomowej, przyobiektywnej i przyulicznej;
- 3) w przypadku wycinki drzew ustala się obowiązek nowych nasadzeń w proporcji jedno nowe nasadzenie na jedno drzewo wycięte;
- 4) wprowadzanie wyłącznie gatunków drzew i krzewów zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 5) zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów komunikacyjnych wewnątrz wydzielonych terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowej.

3. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie objętym planem ustala się:

- 1) zakres uciążliwości obiektów i prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich;
- 2) wyklucza się lokalizację następujących działalności i przedsięwzięć:
 - a) polegających na składowaniu, segregacji, odzysku, unieszkodliwianiu lub przetwarzaniu odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych i magazynowaniu wszelkich odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych,
 - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko nie wykazała znacząco negatywnego wpływu na środowisko i zdrowie ludzi lub dla których organ ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

4. W zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami:

- 1) dopuszczalne poziomy hałasów w środowisku regulują przepisy odrębne, i tak:
 - a) na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) na terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) na terenie publicznej zieleni urządzonej (ZP), terenie publicznej zieleni urządzonej z zabudową usługową (ZP/U) i terenie zabudowy usług kultury z terenami zieleni urządzonej (U/ZP) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- 2) na terenach w sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych, ustala się:
 - a) obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami,
 - b) w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi zastosowanie środków technicznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm.

5. W zakresie kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) ekspozycję budynku i wieży kościoła od strony ul. Jeziornej; punkt widokowy z ul. Jeziornej został określony na rysunku planu – obowiązuje zakaz wprowadzania elementów zagospodarowania przesłaniających widok z poziomu człowieka na kościół;
- 2) zachowanie szpalerów drzew wzdłuż ul. Partyzantów (010.KDD), ul. 11 Listopada (002.KDL) i odcinków Placu Wolności (005.KDD) wskazanych na rysunku planu a także zachowanie szpaleru drzew na terenie ciągu pieszo-rowerowego (019.KDX) wzdłuż granicy z placem publicznym (020.KDX2) – szpaler wskazany na rysunku planu – wyklucza się zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej vegetacji; w przypadku wycinki drzew ze względów sanitarnych lub komunikacyjnych ustala się obowiązek nowych nasadzeń w szpalerze w proporcji jedno nowe nasadzenie na jedno drzewo wycięte,
- 3) pierzeje eksponowane wzdłuż Placu Wolności (005.KDD i 006.KDX1), które zostały wskazane na rysunku planu – obowiązują ustalenia § 11 ust. 1 pkt 7 i 8 uchwały.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. 1. Obszar planu znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 21 lutego 1979 r. pod numerem A-181 jako układ urbanistyczny miasta – obszar podlega ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Na obszarze wpisanym do rejestru zabytków ustala się:

1) w zakresie stacji bazowych telefonii komórkowej:

a) zakaz lokalizacji wolno stojących wież ze stacjami bazowymi telefonii komórkowej,

b) zakaz umieszczania stacji bazowych telefonii komórkowej na terenie historycznego rynku (na terenach elementarnych oznaczonych symbolami: 28.MU, 29.Up, 30.Uk, 31.ZP/U, 32.ZP, 019.KDX, 020.KDX2, 021.Ks) oraz przyległych do rynku ulic (na terenach elementarnych oznaczonych symbolami 005.KDD i 006.KDX1) a także na budynkach w pierzejach eksponowanych oznaczonych na rysunku planu; przy czym dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej na wieży kościoła w sposób zamaskowany i nie obniżający walorów architektonicznych budynku kościoła, wysokość infrastruktury telekomunikacyjnej umieszczonej na wieży kościoła nie może przekraczać wysokości wieży (mierzonej bez krzyża zlokalizowanego na zwieńczeniu wieży);

2) w zakresie sytuowania reklam:

a) zakaz sytuowania reklam na balustradach balkonów i loggi oraz na ogrodzeniach,

b) zakaz lokalizacji reklam na terenach elementarnych oznaczonych symbolami 32.ZP i 34.ZP; zakaz nie dotyczy obiektów służących informacji o zabytkach, gminie i promocji gminy oraz podczas trwania imprez masowych;

c) sytuowanie tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na elewacji budynku zgodnie z podziałami architektonicznymi obiektu budowlanego, w szczególności wyśrodkowanie albo wyjustowanie względem: otworów okiennych lub drzwiowych albo krawędzi elewacji, albo detalu architektonicznego, albo osi kompozycyjnych elewacji,

d) zakaz przesłaniania przez reklamę otworów okiennych lub drzwiowych oraz detali architektonicznych,

e) w zakresie szyldów:

- forma szyldów: w postaci tablicy pełnej lub z wyciętymi znakami w konturze lub w formie znaków bez tła, w tym w formie giętych lamp neonowych,

- sytuowanie szyldów w poziomym pasie elewacji, znajdującym się ponad oknami i drzwiami w parterze i pod oknami kondygnacji następczej, przy czym dla szyldów:

- równoległych – także w nadświetlu funkcjonującego wejścia do budynku prowadzącego do lokalu,

- o orientacji pionowej wykonanych wyłącznie w formie znaków bez tła (o orientacji poziomej poszczególnych znaków), w pionowych pasach elewacji w sąsiedztwie otworów okiennych lub drzwiowych,

- sytuowanie szyldów nad detalem architektonicznym – wyłącznie w formie znaków bez tła, w tym w formie giętych lamp neonowych,

- wysokość szyldu równoległego nie większa niż 0,7 m,

- wysokość znaków bez tła w szyldzie nie większa niż 0,7 m,

- dla szyldu semaforowego powierzchnia służąca ekspozycji reklamy nie większa niż 0,5 m²,

- dopuszcza się sytuowanie szyldu głównego (rozumianego jako pionowy lub poziomy szyld wybranej działalności głównej na danej nieruchomości dla obiektów usługowych, w szczególności obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², obiektów użyteczności publicznej, obiektów instytucji kultury itp.) równoległe do płaszczyzny sytuowania na budynku w jego dowolnym miejscu wyłącznie w formie przestrzennych lub płaskich znaków bez tła o wysokości znaków nie większej niż 2 m,

- kolorystyka szyldów: stosowanie monochromatu lub barw zaczerpniętych z obiektu, na którym są sytuowane,

- w projekcie budowlanym budynku należy określić lokalizację, wielkość i kolor szyldu;

f) sytuowanie reklam wolno stojących trwale związanych z gruntem w formie:

- słupa reklamowego w formie walca o średnicy nie większej niż 1,75 m i wysokości nie większej niż 3 m,

- pylonu wizytówkowego (rozumianego jako wolno stojące pionowe urządzenie, na którym dopuszcza się sytuowanie więcej niż jednej powierzchni służącej ekspozycji reklamy stanowiącej nazwę i/lub logo firmy) o szerokości nie większej niż 0,7 m i wysokości nie większej niż 5 m,

- tablicy reklamowej w formie przeszklonej gabloty reklamowej z obudową w odcieniu szarości wyłącznie w zakresie od bieli do czerni lub o naturalnej powierzchni metali o wymiarach powierzchni służącej ekspozycji reklamy nie większej niż 1,2 m na 1,8 m,

g) dopuszcza się sytuowanie tablic reklamowych innych niż szyldy na wiatrach przystankowych i na elewacji wejściowej budynku handlowego do wysokości kondygnacji parteru tego budynku, z zastrzeżeniem lit. i i j, w formie przeszklonej gabloty reklamowej z obudową w odcieniu szarości wyłącznie w zakresie od bieli do czerni lub o naturalnej powierzchni metali lub o kolorze obiektu, na którym jest umieszczona, o wymiarach powierzchni służącej ekspozycji reklamy nie większej niż 1,2 m na 1,8 m usytuowanych pojedynczo lub zgrupowanych ze sobą; łączna powierzchnia ekspozycji reklamy nie może być większa niż 20% powierzchni elewacji,

h) ustalenie lit. f i g nie dotyczy sytuowania tablic i urządzeń reklamowych na budynkach użyteczności publicznej ani służących promocji gminy, ani służących informacji podczas trwania imprez masowych,

i) dopuszcza się sytuowanie reklamy na przeszkleniach na kondygnacji, na której znajduje się wejście do lokalu z zewnątrz i od strony tego wejścia lub bezpośrednio przy okienku sprzedażowym, bezpośrednio na przeszkleńiu, od jego wewnętrznej strony, w formie płaskich znaków bez tła albo nieprzeźiernej tablicy reklamowej o powierzchni nie większej niż format A4 usytuowanych pojedynczo lub zgrupowanych ze sobą, przy czym łączna powierzchnia służąca ekspozycji reklamy nie większa niż 20% powierzchni przeszklenia,

j) na elewacji nieposiadającej otworów okiennych (z wyłączeniem otworów okiennych klatek schodowych, pomieszczeń technicznych, piwnic i poddaszy) dopuszcza się sytuowanie wyłącznie muralu reklamowego wykonanego bezpośrednio na ścianie obiektu technikami plastycznymi (rozumianymi jako ręcznie wytworzonej informacji wizualnej, w szczególności: malunku, rysunku, mozaiki, sgraffito, witrażu, metaloplastyki) o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 30% powierzchni elewacji; kolorystyka muralu reklamowego: stosowanie monochromatu lub barw zaczerpniętych z obiektu, na którym jest sytuowany.

3. Na obszarze planu znajdują się budynki wpisane do rejestru zabytków województwa warmińsko-mazurskiego (oznaczone na rysunku planu) oraz ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) budynek mieszkalno-handlowy, Plac Wolności 10 - decyzja nr A-2975 z dnia 15 grudnia 1989 r.,
- 2) budynek mieszkalno-handlowy, Plac Wolności 11 - decyzja nr A-2969 z dnia 15 grudnia 1989 r.,
- 3) budynek mieszkalno-handlowy, Plac Wolności 13 - decyzja nr A-2977 z dnia 15 grudnia 1989 r.,
- 4) budynek mieszkalno-handlowy, Plac Wolności 15 - decyzja nr A-2957 z dnia 15 grudnia 1989 r.,
- 5) budynek mieszkalny, Plac Wolności 17 - decyzja nr A-2958 z dnia 15 grudnia 1989 r.,
- 6) budynek mieszkalny, Plac Wolności 19 - decyzja nr A-2960 z dnia 15 grudnia 1989 r.,
- 7) budynek mieszkalny, Plac Wolności 20 - decyzja nr A-2962 z dnia 15 grudnia 1989 r.,
- 8) budynek mieszkalny, Plac Wolności 21 - decyzja nr A-2964 z dnia 15 grudnia 1989 r.

- budynki podlegają ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. Budynek mieszkalno-handlowy usytuowany przy Placu Wolności 14 (oznaczony na rysunku planu) jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Obowiązują następujące zasady ochrony:

- 1) ochronie podlega historyczna bryła budynku oraz forma architektoniczna, kształt i rodzaj pokrycia dachu, stosowane materiały budowlane, artykulacja i sposób opracowania elewacji (w tym kształt otworów okiennych i drzwiowych);
- 2) obowiązuje zakaz dokonywania zmian w budynku mogących doprowadzić do utraty wartości zabytkowej (tj. nadbudowy, rozbudowy).

5. Na obszarze planu wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (AZP 18-80 stanowisko nr 3 – kościół późnogotycki XVI w. i zespół zabudowy staromiejskiej XVI-XVIII w.) – stanowisko archeologiczne ujęte jest w gminnej ewidencji zabytków. Strefa ochrony została wskazana na rysunku planu. W obrębie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wszelkie prace ziemne wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. 1. Na obszarze planu ogólnodostępną przestrzeń publiczną stanowią:

- 1) istniejące ulice publiczne klasy lokalnej oznaczone symbolami: 001.KDL (ul. Armii Krajowej), 002.KDL (ul. 11 Listopada), 003.KDL (ul. Cicha), 004.KDL (ul. Kolejowa) oraz istniejące ulice publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolami: 005.KDD (Plac Wolności), 008.KDD (ul. Andrzeja Legusa), 009.KDD (ul. Janusza Pawłowskiego), 010.KDD (ul. Partyzantów), 011.KDD (ul. Składowa) i 012.KDD (ul. Środkowa),
- 2) ulice publiczne o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i samochodowym oznaczone symbolami: 006.KDX1 (Plac Wolności – północny odcinek) i 007.KDX1 (ul. Jeziorna);

- 3) istniejące ciągi piesze oznaczone symbolami: 017.KDX i 018.KDX;
- 4) ciąg pieszo-rowerowy oznaczony symbolem 019.KDX;
- 5) istniejący plac publiczny oznaczony symbolem 020.KDX2;
- 6) istniejący parking samochodowy oznaczony symbolem 021.Ks;
- 7) istniejący park miejski oznaczony symbolami: 31.ZP/U i 32.ZP oraz teren zielni wzdłuż rzeki Legi oznaczony symbolem 34.ZP,
- 8) projektowany teren zieleni publicznej urządzonej oznaczony symbolem 35.ZP.

2. Na obszarze planu obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- a) kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych w sposób tworzący warunki publicznej aktywności oraz w sposób tworzący miejsca identyfikacji przestrzeni,
- b) zagospodarowanie terenów przestrzeni publicznej bez barier architektonicznych i komunikacyjnych dla osób ze szczególnymi potrzebami; przejścia dla pieszych przez jezdnię należy realizować na wysokości chodnika,
- c) w przestrzeni publicznej:
 - dopuszcza się lokalizację urządzeń sieciowych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej, a także urządzeń wyposażenia technicznego z zastrzeżeniem § 9 ust. 2 pkt 1 oraz § 16 uchwały,
 - dopuszcza się lokalizację zieleni,
 - nie dopuszcza się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych poza terenami elementarnymi oznaczonymi symbolami: 005.KDD, 019.KDX, 020.KDX2 na zasadach określonych w poszczególnych kartach terenów.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 11. 1. Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wyklucza się lokalizację budynków garażowych wolno stojących lub w szeregu oraz budynków gospodarczych, o ile ustalenia w karcie terenu elementarnego nie stanowią inaczej; dopuszcza się utrzymanie w budynkach istniejącej funkcji gospodarczej i garażowej oraz związanych z tym remontów i przebudowy pod warunkiem nie zwiększania powierzchni użytkowej przeznaczonej na funkcje gospodarcze i garażowe, za wyjątkiem garaży na terenach elementarnych oznaczonych symbolami 11.MU i 35.ZP – garaże docelowo do rozbiórki;
- 2) dopuszcza się realizację wiat śmietnikowych, garaży przybudowanych i wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego, o ile ustalenia w karcie terenu elementarnego nie stanowią inaczej; wysokość wiaty śmietnikowej i przybudowanego garażu – 1 kondygnacja nadziemna, dach płaski lub jednospadowy lub dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 25°, dostęp do garażu przybudowanego wyłącznie od zaplecza działki;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków oraz realizację garaży podziemnych;
- 4) dopuszcza się wykonanie w dachu okien połaciowych, facjat i lukarn;
- 5) zadaszenie lukarn - dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° - 40° lub dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20° lub w formie kolebki, bawolego oka, o ile pozostałe ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 6) tynki zewnętrzne należy stosować w kolorach pastelowych o niskim lub średnim nasyceniu barw, wyklucza się okładziny typu „siding”;
- 7) na pierzejach eksponowanych wykończenie elewacji materiałami szlachetnymi: tynkiem, cegłą bądź okładziną ceglana, drewnem bądź okładziną drewnianą, kamieniem bądź okładziną kamienną, szkłem lub materiałem odwzorowującym fakturę materiałów szlachetnych, np.: kompozyt drewnopodobny;
- 8) na dachach budynków w pierzejach eksponowanych nie dopuszcza się lokalizacji paneli fotowoltaicznych;
- 9) pokrycie dachów o kącie nachylenia połaci powyżej 12° dachówką ceramiczną lub blachodachówką w odcieniach czerwieni ceglanej; w przypadku budynków istniejących, przy ich przebudowie, rozbudowie oraz remoncie, których zakres nie obejmuje wymiany pokrycia dachowego, dopuszcza się utrzymanie istniejącego koloru pokrycia dachu;
- 10) w przypadku budynków istniejących, których geometria dachu jest inna niż ustalona w karcie terenu i/lub kąt nachylenia połaci dachowych jest inny niż ustalony w karcie terenu, przy ich przebudowie, rozbudowie oraz remoncie, dopuszcza się utrzymanie istniejącej geometrii dachu i istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych, natomiast dach nad rozbudowywaną częścią budynku należy dostosować do geometrii dachu w budynku istniejącym;
- 11) w przypadku odbudowy i nadbudowy nowe elementy zabudowy oraz zagospodarowania terenu należy dostosować do wskaźników i gabarytów zabudowy ustalonych dla danego terenu elementarnego w uchwale.

2. Szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania poszczególnych terenów elementarnych objętych planem zostały określone w § 19 uchwały w poszczególnych kartach terenów elementarnych.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 12. 1. Audyt krajobrazowy na terenie objętym planem na dzień dokonania uzgodnienia projektu planu (tj. na dzień 9 marca 2021 r.) nie został sporządzony.

2. Na terenie objętym planem nie występują inne niż określone w ust. 1 tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 13. 1. Na obszarze planu nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) wydzielenie działki budowlanej musi zapewniać:

- a) możliwość realizacji miejsc do parkowania samochodów w ilości określonej w ustaleniach dla danego terenu elementarnego,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większy niż określony w ustaleniach dla danego terenu elementarnego,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż określony w ustaleniach dla danego terenu elementarnego,
- d) możliwość przyłączenia do istniejącej lub projektowanej sieci infrastruktury technicznej;

2) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 100 m²;

3) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 6,0 m;

4) kąt położenia granic nowo wydzielonej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją ±5%.

Rozdział 9

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 14. 1. W obrębie terenów budowlanych i dróg należy zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych oraz zapewnić drogi dojazdowe dla samochodów straży pożarnej.

2. Obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń od strony pasów drogowych ulic oznaczonych symbolami: 001.KDL (ul. Armii Krajowej), 002.KDL (ul. 11 Listopada), 003.KDL (ul. Cicha), 004.KDL (ul. Kolejowa), 005.KDD, 006.KDX1 (Plac Wolności), 007.KDX1 (ul. Jeziorna), 008.KDD (ul. Andrzeja Legusa), 009.KDD (ul. Janusza Pawłowskiego), 010.KDD (ul. Partyzantów), 011.KDD (ul. Składowa) i 012.KDD (ul. Środkowa). Zakaz nie dotyczy terenu elementarnego oznaczonego symbolem 12.U/ZP.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 15. 1. Na obszarze planu ustala się układ komunikacyjny wraz z jego klasyfikacją:

- 1) istniejące ulice publiczne klasy lokalnej oznaczone symbolami: 001.KDL (ul. Armii Krajowej), 002.KDL (ul. 11 Listopada), 003.KDL (ul. Cicha), 004.KDL (ul. Kolejowa);
- 2) istniejące ulice publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolami: 005.KDD (Plac Wolności), 008.KDD (ul. Andrzeja Legusa); 009.KDD (ul. Janusza Pawłowskiego), 010.KDD (ul. Partyzantów), 011.KDD (ul. Składowa) i 012.KDD (ul. Środkowa);
- 3) istniejące ulice publiczne klasy dojazdowej przeznaczone do przekształceń na ulice publiczne o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i samochodowym, oznaczone symbolami: 006.KDX1 (Plac Wolności – północny odcinek) i 007.KDX1 (ul. Jeziorna);
- 4) istniejące drogi wewnętrzne oznaczone symbolami: 013.KDW i 014.KDW;
- 5) projektowana droga wewnętrzna oznaczona symbolem 015.KDW;
- 6) istniejące publiczne ciągi piesze oznaczone symbolami: 017.KDX, 018.KDX;
- 7) istniejący publiczny ciąg pieszy wskazany do przekształcenia na ciąg pieszo-rowerowy oznaczony symbolem 019.KDX;
- 8) istniejący plac publiczny oznaczony symbolem 020.KDX2;
- 9) istniejący parking samochodowy oznaczony symbolem 021.Ks.

2. Układ komunikacyjny na obszarze planu połączony jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta poprzez ulice publiczne: Armii Krajowej, 11 Listopada, Cichą, Kolejową, Nocznickiego, Grunwaldzką, 1 Maja, Partyzantów, Janusza Pawłowskiego.

3. Obsługa komunikacyjna terenów przeznaczonych pod zabudowę w oparciu o ulice publiczne klasy lokalnej (KDL) i dojazdowej (KDD), ulice publiczne o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i samochodowym (KDX1) oraz drogi wewnętrzne (KDW), przy czym dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów elementarnych oznaczonych symbolami 28.MU, 29.Up, 31.ZP/U i 32.ZP w oparciu o ciąg pieszo-rowerowy oznaczony symbolem 019.KDX.

4. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca do parkowania samochodów osobowych, o ile ustalenia w karcie terenu dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej:

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Minimalny wskaźnik miejsc postojowych
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	określony w karcie terenu
2.	Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	50 m ² powierzchni sprzedaży	1,5
4.	Restauracje, kawiarnie, bary	25 miejsc konsumpcyjnych	3
5	Biura, urzędy, poczty, banki, przychodnie, gabinety lekarskie	50 m ² powierzchni użytkowej	1
6.	Hotele, pensjonaty, ośrodki wypoczynkowe, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój/1 apartament	0,5
7.	Apartamenty wypoczynkowe	1 apartament	1
8.	Domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	100 m ² powierzchni użytkowej	1
9.	Domy stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	100 m ² powierzchni użytkowej	0,5
10.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	2
11.	Baseny pływakie, siłownie, inne obiekty sportu i rekreacji	100 m ² powierzchni użytkowej	1
12.	Rzemiosło usługowe typu krawiec, fryzjer, kosmetyczka	50 m ² powierzchni użytkowej	1

5. Ustala się na terenach elementarnych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW), mieszkaniowo-usługową (MU) i usługową (U, Up, U/ZP) minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych w wielkości nie mniejszej niż 4% przy ogólnej liczbie miejsc do parkowania powyżej 9 stanowisk. W przypadku liczby miejsc do parkowania od 1 do 9 stanowisk (włącznie) dopuszcza się miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Na pozostałych terenach elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Miejsca do parkowania przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie wlicza się do ogólnej liczby miejsc do parkowania określonych w uchwale.

7. W pasach drogowych ulic, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszych dopuszcza się przebieg ścieżek rowerowych i chodników oraz lokalizację drugorzędnych niekubaturowych elementów budynku takich jak: schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, tarasy, przedproża, rampy, podesty, podokienniki, okapy, gzymsy.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 16. 1. Ogólne zasady lokalizowania sieci, urządzeń i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących sieci infrastruktury technicznej,
- 2) nowe sieci elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, ciepłownicze, gazowe, wodociągowe i kanalizacyjne wyłącznie podziemne;
- 3) dopuszcza się realizację sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, ochrony obiektów i innych;
- 4) dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji i przepisów odrębnych;
- 5) sieci, urządzenia i obiekty sieciowe infrastruktury technicznej należy projektować z rozprawdzeniem na terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne (KDL, KDD, KDW, KDX, KDX1), teren parkingu samochodowego (021.Ks) i tereny zieleni urządzonej (ZP, ZP/U);
- 6) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę (MW, MU, Up, U, U/ZP, E) oraz na terenie placu publicznego (020.KDX2) w pasach terenów pomiędzy wyznaczonymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi pas drogowy lub ciąg pieszy lub pieszo-rowerowy przy równoczesnym zachowaniu przepisów o drogach publicznych;
- 7) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza terenami określonymi w pkt 5 i 6 jest możliwe o ile określone w ustaleniach szczegółowych przeznaczenie terenu oraz możliwości jego zabudowy zostaną zachowane;
- 8) przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległości zgodnie z obowiązującymi przepisami; wszystkie występujące kolizje z istniejącymi sieciami należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, nieruchomości należy utrzymywać w sposób nie powodujący utrudnień w prawidłowym funkcjonowaniu sieci;
- 9) wysokość urządzeń i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej nie większa niż 10,0 m;
- 10) nie dopuszcza się lokalizacji instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru, w tym mikroinstalacji.

2. Zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i celów przeciwpożarowych – z sieci wodociągowej połączonej z układem miejskiej sieci wodociągowej.

3. Odprowadzanie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej połączonej z układem miejskiej sieci kanalizacyjnej.

4. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- 1) z dachów obiektów kubaturowych, z placu publicznego oznaczonego symbolem 020.KDX2, wydzielonych dróg wewnętrznych, wydzielonych ciągów pieszych i pieszo-rowerowych, terenów parkingów (z wyłączeniem miejsc do parkowania samochodów w pasach drogowych ulic publicznych) – zagospodarowanie na terenie lub odprowadzenie do systemu kanalizacji deszczowej;
- 2) z ulic publicznych – do systemu kanalizacji deszczowej;
- 3) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na terenie działki;
- 4) tereny zagospodarowane zielenią w obrębie terenów elementarnych oznaczonych symbolami: ZP, U/ZP, ZP/U, MW, MU należy przystosować do funkcji retencjonowania wód opadowych i roztopowych;
- 5) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych nie wymagających oczyszczenia do gromadzenia i użycia do nawodnienia zieleni.
 5. Zaopatrzenie w ciepło:
 - 1) z sieci ciepłowniczej;
 - 2) dopuszcza się realizację indywidualnych systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne.
 6. Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej prowadzonej na poziomie średnich i niskich napięć podziemną siecią kablową.
 7. Zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej.
 8. Telekomunikacja – z sieci przewodowej lub bezprzewodowej z zastrzeżeniem § 9 ust. 2 pkt 1 uchwały.
 9. Podłączenia do pozostałych mediów nie reguluje się.
 10. Gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 17. 1. Na obszarze planu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Na obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem:

- 1) obiektów związanych z procesem budowlanym;
- 2) obiektów niezbędnych do urządzania miejsc rekreacyjnych na terenach elementarnych oznaczonych symbolami ZP, ZP/U i U/ZP;
- 3) tablic i urządzeń reklamowych podczas trwania imprez masowych;
- 4) tymczasowych obiektów usługowo-handlowych na terenach elementarnych oznaczonych symbolami: 005.KDD, 019.KDX, 020.KDX2 na zasadach określonych w poszczególnych kartach terenów elementarnych.

Rozdział 13

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 18. Wysokość stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla poszczególnych terenów elementarnych:

- 1) MW, MU, Uk, U - 30%;
- 2) E, ZP, ZP/U, U/ZP, Up, KDL, KDD, KDW, KDX, KDX1, KDX2, Ks – 1%.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych niebędących terenami komunikacji są następujące:

1. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem **01.MU** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - Centrum:

- 1) oznaczenie terenu elementarnego i jego powierzchnia: **01** (0,13 ha);
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **MU - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej** zawierającej zabudowę mieszkaniową oraz/lub zabudowę usługową nieuciążliwą z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 uchwały;
- 3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) forma zabudowy – śródmiejska:
 - pierzejowa wzdłuż ul. Jeziornej (007.KDX1) i wzdłuż ul. Armii Krajowej (001.KDL) na odcinkach wskazanych na rysunku planu,
 - dopuszcza się zabudowę wolno stojącą na terenie działek nr 2839, 3127 i 3126,

- b) wysokość w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: nie mniejsza niż 8,0 m i nie mniej niż 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) oraz nie większa niż 12,0 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe),
 - c) rodzaj dachu: dach dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35° - 45°, kalenica główna równoległa do frontu działki; łączna szerokość facjat i lukarn nie może zajmować więcej niż 50% długości dachu od frontu działki,
 - d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 100% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy: minimalna – nie mniejsza niż 1,0; maksymalna – nie większa niż 4,0,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 0% powierzchni działki budowlanej,
 - h) miejsca do parkowania do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją:
 - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
 - funkcja usługowa: minimalnie – 0;
- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
- a) lokalizacja przejścia dla pieszych na teren wewnętrznego dziedzińca – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w nowych budynkach lokalizacja wejść do lokali usługowych w parterze budynku od strony ul. Armii Krajowej (001.KDL), na poziomie chodnika,
 - c) obowiązuje zakaz lokalizacji wjazdów do garaży i wyjazdów z garaży od strony ul. Jeziornej (007.KDX1),
 - d) teren elementarny znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 21 lutego 1979 r. pod numerem A-181 jako układ urbanistyczny miasta - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 i 2 uchwały,
 - e) na terenie elementarnym wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - obowiązują ustalenia § 9 ust. 5 uchwały,
 - f) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu.

2. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem **02.MU** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - Centrum:

- 1) oznaczenie terenu elementarnego i jego powierzchnia: **02** (0,18 ha).
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **MU - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej** zawierającej zabudowę mieszkaniową oraz/lub zabudowę usługową nieuciążliwą z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 uchwały. Dopuszcza się realizację parterowych garaży w zabudowie zwartej na wewnętrznym dziedzińcu;
- 3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) forma zabudowy – śródmiejska pierzejowa wzdłuż ul. Andrzeja Legusa (008.KDD), wzdłuż ul. Janusza Pawłowskiego (009.KDD) oraz wzdłuż ul. Jeziornej (007.KDX1),
 - b) wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
 - budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy lub usługowy – nie mniejsza niż 10,0 m i nie mniej niż 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) oraz nie większa niż 16,0 m i nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe),
 - garaż – nie większa niż 5,0 m, 1 kondygnacja nadziemna,
 - c) rodzaj dachu:
 - budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy lub usługowy - dach dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35° - 45°, kalenica główna równoległa do frontu działki; łączna szerokość facjat i lukarn nie może zajmować więcej niż 50% długości dachu od frontu działki,
 - garaż – dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 40° - 45°,
 - d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) powierzchnia zabudowy nie mniejsza niż 80% powierzchni działki budowlanej i nie większa niż 100% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy: minimalna – nie mniejsza niż 2,4; maksymalna – nie większa niż 5,0,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 0% powierzchni działki budowlanej,
 - h) miejsca do parkowania do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją:
 - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,

- funkcja usługowa: minimalnie – 0;

4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:

- a) lokalizacja wjazdów i przejść pieszych na teren wewnętrznego dziedzińca – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) w nowych budynkach lokalizacja wejść do lokali usługowych w parterze budynku od strony ul. Andrzeja Legusa (008.KDD), ul. Janusza Pawłowskiego (009.KDD) oraz ul. Jeziornej (007.KDX1) na poziomie chodnika, dopuszcza się utrzymanie istniejących zejść do lokali usługowych usytuowanych w suterenie,
- c) obowiązuje zakaz lokalizacji wjazdów do garaży i wyjazdów z garaży od strony ul. Jeziornej (007.KDX1),
- d) teren elementarny znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 21 lutego 1979 r. pod numerem A-181 jako układ urbanistyczny miasta - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 i 2 uchwały,
- e) na terenie elementarnym wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - obowiązują ustalenia § 9 ust. 5 uchwały,
- f) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu.

3. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem **03.MU** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - Centrum:

- 1) oznaczenie terenu elementarnego i jego powierzchnia: **03** (0,13 ha).
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **MU - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej** zawierającej zabudowę mieszkaniową oraz/lub zabudowę usługową nieuciążliwą z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 uchwały;
- 3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:

a) forma zabudowy – śródmiejska:

- pierzejowa wzdłuż Placu Wolności (006.KDX1),
- zwarta śródmiejska na pozostałym terenie,

b) wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

- od strony Placu Wolności (006.KDX1) – 2 lub 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), nie większa niż 13,5 m,
- od strony ul. Jeziornej (007.KDX1) i w pozostałej części terenu elementarnego – nie mniejsza niż 5,5 m oraz nie większa niż 13,5 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe),

c) rodzaj dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30° - 45°, łączna szerokość facjat i lukarn nie może zajmować więcej niż 50% długości dachu,

d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki budowlanej,

f) intensywność zabudowy: minimalna – nie mniejsza niż 1,0; maksymalna – nie większa niż 3,2,

g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej,

h) miejsca do parkowania do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją: minimalnie – 0;

4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:

- a) wzdłuż Placu Wolności (006.KDX1) ustala się obowiązek lokalizacji lokali usługowych w kondygnacji parteru, przeszklenia i oświetlone witryny w kondygnacji parteru na nie mniej niż 50% długości elewacji od strony Placu Wolności,
- b) wzdłuż Placu Wolności (006.KDX1) ustala się pierzeję eksponowaną – obowiązują ustalenia § 11 ust. 1 pkt 7 i 8 uchwały,
- c) budynek mieszkalno-handlowy usytuowany przy Placu Wolności 14 (oznaczony na rysunku planu) jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia § 9 ust. 4 uchwały,
- d) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez teren elementarny oznaczony symbolem 04.MU przez miejsce wjazdu i przejścia pieszego, które zostało oznaczone na rysunku planu,
- e) obowiązuje zakaz lokalizacji wjazdów do garaży i wyjazdów z garaży od strony ul. Jeziornej (007.KDX1),
- f) teren elementarny znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 21 lutego 1979 r. pod numerem A-181 jako układ urbanistyczny miasta - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 i 2 uchwały,
- g) na terenie elementarnym wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - obowiązują ustalenia § 9 ust. 5 uchwały,
- h) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu.

4. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem **04.MU** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - Centrum:

- 1) oznaczenie terenu elementarnego i jego powierzchnia: **04** (0,08 ha);
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **MU - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej** zawierającej zabudowę mieszkaniową oraz/lub zabudowę usługową nieuciążliwą z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 uchwały;
- 3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) forma zabudowy – śródmiejska, pierzejowa wzdłuż drogi wewnętrznej (013.KDW) na odcinku wskazanym na rysunku planu,
 - b) wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
 - od strony północnej – 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), nie większa niż 11,0 m,
 - od strony zaplecza (południowej) – nie większa niż 3 kondygnacje nadziemne i nie większa niż 11,0 m,
 - c) rodzaj dachu: dach dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych 45°, kalenica główna równoległa do elewacji od strony północnej; łączna szerokość facjat i lukarn nie może zajmować więcej niż 50% długości dachu na elewacji północnej, zadaszenie lukarn – dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 40° – 45°,
 - d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) powierzchnia zabudowy nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej i nie większa niż 100% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy: minimalna – nie mniejsza niż 1,5; maksymalna – nie większa niż 4,0,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 0% powierzchni działki budowlanej,
 - h) miejsca do parkowania do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją:
 - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
 - dla funkcji usługowej: minimalnie - 0;
- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) lokalizacja wjazdu i przejścia pieszego na teren elementarny oznaczony symbolem 03.MN – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) obowiązuje zakaz lokalizacji wjazdów do garaży i wyjazdów z garaży od strony ul. Jeziornej (007.KDX1),
 - c) teren elementarny znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 21 lutego 1979 r. pod numerem A-181 jako układ urbanistyczny miasta - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 i 2 uchwały,
 - d) na terenie elementarnym wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - obowiązują ustalenia § 9 ust. 5 uchwały,
 - e) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu.

5. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem **05.MU** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - Centrum:

- 1) oznaczenie terenu elementarnego i jego powierzchnia: **05** (0,04 ha);
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **MU - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej** zawierającej zabudowę mieszkaniową oraz/lub zabudowę usługową nieuciążliwą z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 uchwały;
- 3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) forma zabudowy – śródmiejska wolno stojąca,
 - b) wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
 - od frontu działki – 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), nie większa niż 11,0 m,
 - od strony zaplecza działki – nie większa niż 3 kondygnacje nadziemne i nie większa niż 11,0 m,
 - c) rodzaj dachu: dach dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych 45°, łączna szerokość facjat i lukarn nie może zajmować więcej niż 50% długości dachu na elewacji północnej, zadaszenie lukarn – dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci w przedziale 40° – 45°,
 - d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) powierzchnia zabudowy nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej i nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy: minimalna – nie mniejsza niż 0,9 maksymalna – nie większa niż 2,4,

- g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - h) miejsca do parkowania do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją:
 - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
 - dla funkcji usługowej zgodnie z § 15 ust. 4 uchwały;
- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
- a) drzewa wskazane na rysunku planu do zachowania – nowe zagospodarowanie terenu nie może zagrażać ich naturalnej wegetacji,
 - b) teren elementarny znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 21 lutego 1979 r. pod numerem A-181 jako układ urbanistyczny miasta - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 i 2 uchwały,
 - c) na terenie elementarnym wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - obowiązują ustalenia § 9 ust. 5 uchwały.

6. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem **06.MU** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - Centrum:

- 1) oznaczenie terenu elementarnego i jego powierzchnia: **06** (0,13 ha);
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **MU - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej** zawierającej zabudowę mieszkaniową oraz/lub zabudowę usługową nieuciążliwą z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 uchwały;
- 3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) forma zabudowy – śródmiejska pierzejowa wzdłuż Placu Wolności (006.KDX1),
 - b) wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: nie większa niż 13,5 m,
 - c) rodzaj dachu:
 - istniejące budynki objęte ochroną konserwatorską (wpisane do rejestru zabytków) – geometria dachu bez zmian, dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 20° - 45°, kalenica główna równoległa do frontu działki,
 - budynki pozostałe - dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 20° - 45°, łączna szerokość facjat i lukarn nie może zajmować więcej niż 50% długości dachu od strony Placu Wolności, dla budynków usytuowanych w pierzei Placu Wolności - kalenica główna równoległa do elewacji od strony Placu Wolności,
 - d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) powierzchnia zabudowy nie mniejsza niż 50% powierzchni działki i nie większa niż 100% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy: minimalna – nie mniejsza niż 1,0; maksymalna – nie większa niż 4,0,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 0% powierzchni działki budowlanej,
 - h) miejsca do parkowania do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją: nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie;
- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) wzdłuż Placu Wolności (006.KDX1) ustala się pierzeję eksponowaną – obowiązują ustalenia § 11 ust. 1 pkt 7 i 8 uchwały,
 - b) wzdłuż Placu Wolności (006.KDX1) ustala się obowiązek lokalizacji lokali usługowych w kondygnacji parteru, przeszklenia i oświetlone witryny w kondygnacji parteru na nie mniej niż 50% długości elewacji od strony Placu Wolności - nie dotyczy budynków wpisanych do rejestru zabytków,
 - c) budynek usytuowany przy Placu Wolności 15 (oznaczony na rysunku planu) jest wpisany do rejestru zabytków decyzją nr A-2957 z dnia 15 grudnia 1989 r. – obowiązują ustalenia § 9 ust. 3 uchwały,
 - d) budynek usytuowany przy Placu Wolności 17 (oznaczony na rysunku planu) jest wpisany do rejestru zabytków decyzją nr A-2958 z dnia 15 grudnia 1989 r. – obowiązują ustalenia § 9 ust. 3 uchwały,
 - e) teren elementarny znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 21 lutego 1979 r. pod numerem A-181 jako układ urbanistyczny miasta - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 i 2 uchwały,
 - f) na terenie elementarnym wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - obowiązują ustalenia § 9 ust. 5 uchwały,
 - g) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu.

7. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem **07.MU** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - Centrum:

- 1) oznaczenie terenu elementarnego i jego powierzchnia: **07** (0,19 ha);
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **MU - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej** zawierającej zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz / lub zabudowę usługową nieuciążliwą z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 uchwały. Obowiązuje realizacja garażu podziemnego pod budynkiem. Dopuszcza się podziemny garaż wielopoziomowy. Nie mniej niż 50% powierzchni użytkowej kondygnacji parteru należy przeznaczyć pod funkcje usługowe;
- 3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) forma zabudowy – śródmiejska, pierzejowa wzdłuż drogi wewnętrznej (015.KDW),
 - b) wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: nie mniejsza niż 10,0 m i nie mniej niż 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) oraz nie większa niż 16,0 m i nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe),
 - c) rodzaj dachu: dach dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35° - 45°, łączna szerokość facjat i lukarn nie może zajmować więcej niż 50% długości dachu,
 - d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) powierzchnia zabudowy nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej i nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy: minimalna – nie mniejsza niż 1,2 maksymalna – nie większa niż 3,6,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - h) miejsca do parkowania do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją:
 - nie mniej niż 1,2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie,
 - dla funkcji usługowej zgodnie z § 15 ust. 4 uchwały.

4) **INNE SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ELEMENTARNEGO:**

- a) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń od strony drogi wewnętrznej (015.KDW) i od strony ul. Partyzantów (010.KDD),
- b) teren elementarny znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 21 lutego 1979 r. pod numerem A-181 jako układ urbanistyczny miasta - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 i 2 uchwały,
- c) na części terenu elementarnego wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - obowiązują ustalenia § 9 ust. 5 uchwały.

8. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem **08.MU** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - Centrum:

- 1) oznaczenie terenu elementarnego i jego powierzchnia: **08** (0,41 ha).
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **MU - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej** zawierającej zabudowę mieszkaniową oraz/lub zabudowę usługową nieuciążliwą z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 uchwały;
- 3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) forma zabudowy – śródmiejska:
 - pierzejowa wzdłuż Placu Wolności (006.KDX1),
 - na pozostałym terenie zwarta lub/i wolno stojąca,
 - b) wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
 - istniejące budynki objęte ochroną konserwatorską (wpisane do rejestru zabytków) – wysokość nie większa niż 13,5 m, dla budynku przy Placu Wolności 21 - wysokość nie większa niż 17,0 m,
 - budynki od strony Placu Wolności (006.KDX1) nie wpisane do rejestru zabytków – 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), wysokość nie większa niż 13,5 m; dopuszcza się zachowanie 4 kondygnacji nadziemnych w istniejących budynkach o 4 kondygnacjach nadziemnych,
 - budynki projektowane i istniejące od strony dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 013.KDW i 015.KDW lub od strony północnej nie wpisane do rejestru zabytków – wysokość nie większa niż 13,5 m, nie mniej niż 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe),
 - c) rodzaj dachu:
 - istniejące budynki objęte ochroną konserwatorską (wpisane do rejestru zabytków) – geometria dachu bez zmian, dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 20° - 45°, kalenica główna równoległa do frontu działki,
 - budynki pozostałe - dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 20° - 45°, łączna szerokość facjat i lukarn nie może zajmować więcej niż 50% długości dachu od strony Placu Wolności, dla budynków usytuowanych w pierzei Placu Wolności - kalenica główna równoległa do elewacji od strony Placu Wolności,

- na terenie działki nr 3144 – dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 40° - 45°, kalenica równoległa do elewacji od strony drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 013.KDW, łączna szerokość facjat i lukarn nie może zajmować więcej niż 50% długości dachu na elewacji zachodniej, zadaszenie lukarn – dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 40° – 45°,

d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) powierzchnia zabudowy nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej i nie większa niż 100% powierzchni działki budowlanej,

f) intensywność zabudowy: minimalna – nie mniejsza niż 0,2; maksymalna – nie większa niż 4,0,

g) powierzchnia biologicznie czynna:

- na terenie działek nr 3151/2, 1877 i 3144 nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
- na pozostałym terenie nie mniejsza niż 0% powierzchni działki,

h) miejsca do parkowania do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją: minimalnie – 0;

4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:

a) wzdłuż Placu Wolności (006.KDX1) ustala się pierzeję eksponowaną – obowiązują ustalenia § 11 ust. 1 pkt 7 i 8 uchwały,

b) wzdłuż Placu Wolności (006.KDX1), na odcinkach wskazanych na rysunku planu, ustala się obowiązek lokalizacji lokali usługowych w kondygnacji parteru,

c) utrzymanie istniejących przejść pieszych przez zabudowę pierzejową,

d) budynek usytuowany przy Placu Wolności 19 (oznaczony na rysunku planu) jest wpisany do rejestru zabytków decyzją nr A-2960 z dnia 15 grudnia 1989 r. – obowiązują ustalenia § 9 ust. 3 uchwały,

e) budynek usytuowany przy Placu Wolności 20 (oznaczony na rysunku planu) jest wpisany do rejestru zabytków decyzją nr A-2962 z dnia 15 grudnia 1989 r. – obowiązują ustalenia § 9 ust. 3 uchwały,

f) budynek usytuowany przy Placu Wolności 21 (oznaczony na rysunku planu) jest wpisany do rejestru zabytków decyzją nr A-2964 z dnia 15.12.1989 r. – obowiązują ustalenia § 9 ust. 3 uchwały,

g) teren elementarny znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 21 lutego 1979 r. pod numerem A-181 jako układ urbanistyczny miasta - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 i 2 uchwały,

h) na terenie elementarnym wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - obowiązują ustalenia § 9 ust. 5 uchwały,

i) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu.

9. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem **09.MU** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - Centrum:

1) oznaczenie terenu elementarnego i jego powierzchnia: **09** (0,26 ha);

2) przeznaczenie terenu elementarnego: **MU - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej** zawierającej zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz / lub zabudowę usługową nieuciążliwą z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 uchwały. Dopuszcza się podziemny garaż wielopoziomowy. Nie mniej niż 50% powierzchni użytkowej kondygnacji parteru należy przeznaczyć pod funkcje usługowe.

3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:

a) forma zabudowy - śródmiejska:

- wolno stojąca lub/i zwarta,
- w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – zabudowa pierzejowa wzdłuż ul. Partyzantów (010.KDD),

b) wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

- nie większa niż 16,0 m i nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe),
- w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokość nie mniejsza niż 10,0 m i nie mniej niż 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) oraz nie większa niż 16,0 m i nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe),

c) rodzaj dachu:

- dach dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35° - 45°, łączna szerokość facjat i lukarn nie może zajmować więcej niż 50% długości dachu,
- dla budynku parterowego dopuszcza się dach płaski lub spadzisty o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 30°,

- d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, przy czym linia zabudowy od strony ul. Partyzantów (010.KDD) nie dotyczy parterowych części budynku wysuniętych nie więcej niż 3 m, pod warunkiem zachowania odległości nie mniejszej niż 3 m od granicy pasa drogowego ul. Partyzantów (010.KDD),
 - e) powierzchnia zabudowy nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej i nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy: minimalna – nie mniejsza niż 0,3; maksymalna – nie większa niż 3,6,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - h) miejsca do parkowania do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją:
 - nie mniej niż 1,2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie,
 - dla funkcji usługowej zgodnie z § 15 ust. 4 uchwały;
- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego: teren elementarny znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 21 lutego 1979 r. pod numerem A-181 jako układ urbanistyczny miasta - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 i 2 uchwały.

10. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem **10.MU** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - Centrum:

- 1) oznaczenie terenu elementarnego i jego powierzchnia: **10** (0,24 ha);
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **MU - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej** zawierającej zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz/lub zabudowę usługową nieuciążliwą z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 uchwały. Dopuszcza się podziemny garaż wielopoziomowy. Nie mniej niż 50% powierzchni użytkowej kondygnacji parteru należy przeznaczyć pod funkcje usługowe;
- 3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) forma zabudowy – śródmiejska,
 - wolno stojąca lub/i zwarta,
 - w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – zabudowa pierzejowa wzdłuż ul. Jeziornej (007.KDX1) oraz wzdłuż ul. Partyzantów (010.KDD),
 - b) wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
 - nie większa niż 16,0 m i nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe),
 - w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokość nie mniejsza niż 10,0 m i nie mniej niż 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) oraz nie większa niż 16,0 m i nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe),
 - c) rodzaj dachu:
 - dach dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35° - 45°, łączna szerokość facjat i lukarn nie może zajmować więcej niż 50% długości dachu,
 - dla budynku parterowego dopuszcza się dach płaski lub spadzisty o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 30°,
 - d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) powierzchnia zabudowy nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej i nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy: minimalna – nie mniejsza niż 0,3; maksymalna – nie większa niż 3,6,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - h) miejsca do parkowania do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją:
 - nie mniej niż 1,2 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
 - dla funkcji usługowej zgodnie z § 15 ust. 4 uchwały;
- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) obowiązuje zakaz lokalizacji wjazdów do garaży i wyjazdów z garaży od strony ul. Jeziornej (007.KDX1),
 - b) teren elementarny znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 21 lutego 1979 r. pod numerem A-181 jako układ urbanistyczny miasta - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 i 2 uchwały,
 - c) na części terenu elementarnego wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - obowiązują ustalenia § 9 ust. 5 uchwały.

11. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem **11.MU** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - Centrum:

- 1) oznaczenie terenu elementarnego i jego powierzchnia: **11** (0,03 ha);
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **MU - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej** zawierającej zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz/lub zabudowę usługową nieuciążliwą z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 uchwały. Istniejący budynek garażu docelowo do rozbiórki;
- 3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) forma zabudowy – śródmiejska wolno stojąca lub/i zwarta,
 - b) wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: nie większa niż 16,0 m i nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe),
 - c) rodzaj dachu: dach dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35° - 45°, łączna szerokość facjat i lukarn nie może zajmować więcej niż 50% długości dachu,
 - d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) powierzchnia zabudowy nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej i nie większa niż 100% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy: minimalna – nie mniejsza niż 0,9; maksymalna – nie większa niż 5,0,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 0% powierzchni działki budowlanej,
 - h) miejsca do parkowania do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją: minimalnie - 0;
- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) teren elementarny znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 21 lutego 1979 r. pod numerem A-181 jako układ urbanistyczny miasta - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 i 2 uchwały,
 - b) na części terenu elementarnego wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - obowiązują ustalenia § 9 ust. 5 uchwały,
 - c) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu.

12. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem **12.U/ZP** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - Centrum:

- 1) oznaczenie terenu elementarnego i jego powierzchnia: **12** (0,23 ha);
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **U/ZP - teren zabudowy usług kultury z terenami zieleni urządzonej** wraz z usługami towarzyszącymi;
- 3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) forma zabudowy – śródmiejska, wolno stojąca lub/i zwarta,
 - b) wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: nie większa niż 16,0 m,
 - c) rodzaj dachu: dowolny,
 - d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 35% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy: minimalna – nie mniejsza niż 0,2; maksymalna – nie większa niż 2,0,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - h) miejsca do parkowania do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją: minimalnie – 0;
- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) na terenie elementarnym znajdują się pomniki przyrody - dwa dęby szypułkowe „Dęby Zygmunta”, dla których wyznacza się strefę ochrony drzewa - obowiązują ustalenia § 8 ust. 1 uchwały,
 - b) teren elementarny znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 21 lutego 1979 r. pod numerem A-181 jako układ urbanistyczny miasta - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 i 2 uchwały,
 - c) na części terenu elementarnego wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - obowiązują ustalenia § 9 ust. 5 uchwały.

13. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem **13.MU** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - Centrum:

- 1) oznaczenie terenu elementarnego i jego powierzchnia: **13** (0,12 ha);
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **MU - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej** zawierającej zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami nieuciążliwymi z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 uchwały. Obowiązuje realizacja garażu podziemnego; dopuszcza się garaż podziemny wielopoziomowy;
- 3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:

- a) forma zabudowy – śródmiejska zwarta,
 - b) wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: nie mniejsza niż 12,0 m i nie mniej niż 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) oraz nie większa niż 20,0 m,
 - c) rodzaj dachu: dach wielopłaciowy rozbudowany o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° – 45° z elementami dachu płaskiego,
 - d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) powierzchnia zabudowy nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej i nie większa niż 90% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy: minimalna – nie mniejsza niż 1,2 maksymalna – nie większa niż 5,0,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej,
 - h) miejsca do parkowania do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją:
 - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
 - funkcja usługowa - zgodnie z § 15 ust. 4 uchwały;
- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
- a) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń od strony drogi wewnętrznej (014.KDW), ciągu pieszego (017.KDX) oraz ulicy Partyzantów (010.KDD),
 - b) teren elementarny znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 21 lutego 1979 r. pod numerem A-181 jako układ urbanistyczny miasta - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 i 2 uchwały,
 - c) na części terenu elementarnego wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - obowiązują ustalenia § 9 ust. 5 uchwały,
 - d) na części terenu elementarnego wyznacza się strefy ochrony drzew (pomników przyrody) - dwóch dębów szypułkowych „Dęby Zygmunta” - obowiązują ustalenia § 8 ust. 1 uchwały;
- 5) zalecenia niebędące podstawą wydania decyzji administracyjnych: w celu wykazania, iż inwestycja spełnia wymagania zawarte § 8 ust. 1 uchwały na etapie projektowym należy przeprowadzić analizę z oceną oddziaływania budowy garażu podziemnego na pomniki przyrody – dwa dęby szypułkowe zlokalizowane na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 12.U/ZP.

14. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem **14.Up** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - Centrum:

- 1) oznaczenie terenu elementarnego i jego powierzchnia: **14** (0,16 ha);
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **Up - teren zabudowy usług użyteczności publicznej** – usługi kultury wraz z usługami towarzyszącymi;
- 3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) forma zabudowy – śródmiejska wolno stojąca,
 - b) wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: nie większa niż 20,0 m,
 - c) rodzaj dachu: dach stromy, kalenica główna równoległa do elewacji od strony Placu Wolności; łączna szerokość facjat i lukarn nie może zajmować więcej niż 50% długości dachu,
 - d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy: minimalna – nie mniejsza niż 1,2; maksymalna – nie większa niż 3,5,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 0% powierzchni działki budowlanej,
 - h) miejsca do parkowania do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją: minimalnie – 0;
- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) teren elementarny znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 21 lutego 1979 r. pod numerem A-181 jako układ urbanistyczny miasta - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 i 2 uchwały,
 - b) na terenie elementarnym wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - obowiązują ustalenia § 9 ust. 5 uchwały.

15. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem **15.Up** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - Centrum:

- 1) oznaczenie terenu elementarnego i jego powierzchnia: **15** (0,002 ha);

- 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **Up - teren zabudowy usług użyteczności publicznej** – części/elementy istniejącego budynku oświaty i wychowania - szkoły muzycznej - winda, przedsionek, schody zewnętrzne i inne drugorzędne elementy budynku;
- 3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) forma zabudowy – śródmiejska zwarta,
 - b) wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: nie większa niż 12,0 m,
 - c) rodzaj dachu: dowolny,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy – w linii rozgraniczającej z pasem drogowym drogi wewnętrznej (014.KDW),
 - e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 100% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy: minimalna – 0; maksymalna – nie większa niż 3,5,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 0% powierzchni działki budowlanej,
 - h) miejsca do parkowania do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją: minimalnie – 0;
- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) teren elementarny znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 21 lutego 1979 r. pod numerem A-181 jako układ urbanistyczny miasta - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 i 2 uchwały,
 - b) na terenie elementarnym wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - obowiązują ustalenia § 9 ust. 5 uchwały.

16. Karta terenów elementarnych oznaczonych symbolami **16.U** i **17.U** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - Centrum:

- 1) oznaczenie terenów elementarnych i ich powierzchnia: **16** (0,01 ha), **17** (0,03 ha);
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **U - teren zabudowy usług innych** – elementy budynku mieszkalno – usługowego (usytuowanego poza granicami planu) związane ze strefą wejściową do lokalu usługowego w kondygnacji parteru – tarasy, ogródki gastronomiczne (w tym zadaszone), schody zewnętrzne, przedproża i inne drugorzędne elementy budynku;
- 3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) forma zabudowy – śródmiejska zwarta,
 - b) wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: nie większa niż 3,5 m,
 - c) rodzaj dachu: płaski lub spadzisty o kącie nachylenia połaci nie większym niż 20°,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy – w linii rozgraniczającej z pasem drogowym Plac Wolności (005.KDD),
 - e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 100% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy: minimalna – 0; maksymalna – nie większa niż 1,0,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 0% powierzchni działki budowlanej,
 - h) miejsca do parkowania do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją: minimalnie – 0;
- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 16.U ustala się utrzymanie istniejącego wjazdu i przejścia pieszego w pierzei zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) tereny elementarne oznaczone symbolami 16.U i 17.U znajdują się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 21 lutego 1979 r. pod numerem A-181 jako układ urbanistyczny miasta - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 i 2 uchwały,
 - c) na terenach elementarnych oznaczonych symbolami 16.U i 17.U wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - obowiązują ustalenia § 9 ust. 5 uchwały.

17. Karta terenów elementarnych oznaczonych symbolami **18.MW** i **19.MW** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - Centrum:

- 1) oznaczenie terenów elementarnych i ich powierzchnia: **18** (0,40 ha), **19** (0,12 ha);
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, dopuszcza się przeznaczenie na funkcje usługowe nieuciążliwe (z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 uchwały) nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej kondygnacji parteru i nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej kondygnacji piwnicy;
- 3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) forma zabudowy – śródmiejska wolno stojąca i/lub zwarta,

- b) wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: nie większa niż 18,0 m i nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych (piąta kondygnacja wyłącznie jako poddasze użytkowe),
 - c) rodzaj dachu:
 - dla budynków o 4 kondygnacjach nadziemnych – dach płaski,
 - dla pozostałych budynków - stromy, symetryczny, łączna szerokość facjat i lukarn nie może zajmować więcej niż 50% długości dachu,
 - w przypadku nadbudowy budynków mieszkalnych o numerach: 4a, 5, 6 i 8 obowiązuje jednakowa geometria dachu i jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych dla wszystkich budynków,
 - d) linie zabudowy – po obrysie budynków oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 100% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy: minimalna – nie mniejsza niż 3,0; maksymalna – nie większa niż 6,0,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna:
 - na terenie działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi nie mniejsza niż 0% powierzchni działki,
 - na terenie pozostałych działek nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
 - h) miejsca do parkowania do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją: minimalnie – 0;
- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
- a) przez teren elementarny oznaczony symbolem 18.MW należy zapewnić obsługę komunikacyjną dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami 20.MU i 21.MU,
 - b) przez teren elementarny oznaczony symbolem 19.MW należy zapewnić obsługę komunikacyjną dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 20.MU,
 - c) tereny elementarne oznaczone symbolami 18.MW i 19.MW znajdują się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 21 lutego 1979 r. pod numerem A-181 jako układ urbanistyczny miasta - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 i 2 uchwały,
 - d) na terenie elementarnym wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - obowiązują ustalenia § 9 ust. 5 uchwały.

18. Karta terenów elementarnych oznaczonych symbolami **20.MU i 21.MU** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - Centrum:

- 1) oznaczenie terenów elementarnych i ich powierzchnia: **20** (0,20 ha), **21** (0,03 ha);
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **MU - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej** zawierającej zabudowę mieszkaniową oraz/lub zabudowę usługową nieuciążliwą z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 uchwały;
- 3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) forma zabudowy – śródmiejska pierzejowa wzdłuż Placu Wolności (005.KDD),
 - b) wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
 - dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 20.MU: wysokość nie mniejsza niż 15,0 m i nie mniej niż 4 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) oraz nie większa niż 17,0 m,
 - dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 21.MU: wysokość nie mniejsza niż 12,0 m i nie mniej niż 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) oraz nie większa niż 17,0 m,
 - w przypadku budynków istniejących, których wysokość przekracza 17,0 m, przy ich przebudowie i rozbudowie dopuszcza się utrzymanie istniejącej wysokości,
 - wysokość okapu nowego budynku należy dostosować do wysokości okapu budynków bezpośrednio z nim sąsiadujących,
 - c) rodzaj dachu: dach dwuspadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 40°, kalenica główna równoległa do elewacji od strony Placu Wolności,
 - d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 100% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy: minimalna – nie mniejsza niż 2,4; maksymalna – nie większa niż 6,0,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 0% powierzchni działki budowlanej,
 - h) miejsca do parkowania do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją: minimalnie – 0;
- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:

- a) wzdłuż Placu Wolności (005.KDD) ustala się pierzeję eksponowaną – obowiązują ustalenia § 11 ust. 1 pkt 7 i 8 uchwały,
- b) wzdłuż Placu Wolności (005.KDD) ustala się obowiązek lokalizacji lokali usługowych w kondygnacji parteru, na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 20.MU przeszklenia i oświetlone witryny w kondygnacji parteru na nie mniej niż 50% długości elewacji od strony Placu Wolności,
- c) w nowych budynkach lokalizacja wejść do lokali usługowych w parterze budynku od strony Placu Wolności na poziomie chodnika,
- d) obowiązuje utrzymanie istniejących przejść pieszych przez zabudowę pierzejową,
- e) dopuszcza się obsługę komunikacyjną przez tereny elementarne oznaczone symbolami 18.MW i 19.MW,
- f) tereny elementarne oznaczone symbolami 20.MU i 21.MU znajdują się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 21 lutego 1979 r. pod numerem A-181 jako układ urbanistyczny miasta - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 i 2 uchwały,
- g) na terenach elementarnych oznaczonych symbolami 20.MU i 21.MU wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - obowiązują ustalenia § 9 ust. 5 uchwały,
- h) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu.

19. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem **22.Up** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - Centrum:

- 1) oznaczenie terenu elementarnego i jego powierzchnia: **22** (0,21 ha);
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **Up - teren zabudowy usług użyteczności publicznej** – usługi administracji (urząd miejski) wraz z usługami towarzyszącymi;
- 3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) forma zabudowy – śródmiejska: wolno stojąca i/lub zwarta,
 - b) wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: nie większa niż 21,0 m, przy czym wysokość budynku urzędu miejskiego nie większa niż istniejąca wysokość tego budynku,
 - c) rodzaj dachu:
 - dach stromy, łączna szerokość facjat i lukarn nie może zajmować więcej niż 50% długości dachu,
 - dla parterowych części budynku – dach dowolny,
 - d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy: minimalna – nie mniejsza niż 0,7; maksymalna – nie większa niż 4,2,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - h) miejsca do parkowania do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją: minimalnie – 0;
- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) teren elementarny znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 21 lutego 1979 r. pod numerem A-181 jako układ urbanistyczny miasta - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 i 2 uchwały,
 - b) na terenie elementarnym wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - obowiązują ustalenia § 9 ust. 4 uchwały.

20. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem **23.MU** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - Centrum:

- 1) oznaczenie terenu elementarnego i jego powierzchni: **23** (0,21 ha);
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **MU - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej** zawierającej zabudowę mieszkaniową oraz/lub zabudowę usługową nieuciążliwą z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 uchwały;
- 3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) forma zabudowy – śródmiejska:
 - pierzejowa wzdłuż Placu Wolności (005.KDD) i wzdłuż ul. Armii Krajowej (001.KDL),
 - dowolna na pozostałym terenie,
 - b) wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
 - istniejące budynki objęte ochroną konserwatorską (wpisane do rejestru zabytków) – wysokość bez zmian, wysokość nie większa niż 18,0 m,

- budynki projektowane i istniejące nie wpisane do rejestru zabytków w zabudowie pierzejowej od strony Placu Wolności (005.KDD) – 3 kondygnacje nadziemne, wysokość nie większa niż 13,5 m,
- budynki dostępne wyłącznie od strony ul. Składowej (011.KDD) – wysokość nie mniejsza niż 8,0 m i nie mniej niż 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) oraz wysokość nie większa niż 18,0 m i nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych,
- wysokość okapu nowego budynku należy dostosować do wysokości okapu budynków bezpośrednio z nim sąsiadujących,

c) rodzaj dachu:

- istniejące budynki objęte ochroną konserwatorską (wpisane do rejestru zabytków) – geometria dachu bez zmian, dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 25°,
- pozostałe budynki w zabudowie pierzejowej dostępne od strony Placu Wolności (005.KDD): dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° - 35°, kalenica główna równoległa do elewacji od strony Placu Wolności, w budynku na działce narożnej (przy zbiegu ul. Armii Krajowej i Placu Wolności) dopuszcza się zastosowanie dachu wielospadowego,
- pozostałe budynki dostępne wyłącznie od strony ul. Składowej (011.KDD): dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 40°, kalenica główna nowego budynku usytuowanego bezpośrednio przy ul. Składowej równoległa do elewacji od ulicy Składowej,

d) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 100% powierzchni działki budowlanej,

f) intensywność zabudowy: minimalna – nie mniejsza niż 1,0; maksymalna – nie większa niż 6,0,

g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 0% powierzchni działki budowlanej,

h) miejsca do parkowania do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją: minimalnie – 0;

4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:

- a) wzdłuż Placu Wolności (005.KDD) ustala się pierzeję eksponowaną – obowiązują ustalenia § 11 ust. 1 pkt 7 i 9 uchwały,
- b) wzdłuż Placu Wolności (005.KDD) ustala się obowiązek lokalizacji lokali usługowych w kondygnacji parteru, przeszklenia i oświetlone witryny w kondygnacji parteru na nie mniej niż 50% długości elewacji od strony Placu Wolności,
- c) budynek usytuowany przy Placu Wolności 10 (oznaczony na rysunku planu) jest wpisany do rejestru zabytków decyzją nr A-2975 z dnia 15 grudnia 1989 r. – obowiązują ustalenia § 9 ust. 3 uchwały,
- d) budynek usytuowany przy Placu Wolności 11 (oznaczony na rysunku planu) jest wpisany do rejestru zabytków decyzją nr A-2969 z dnia 15 grudnia 1989 r. – obowiązują ustalenia § 9 ust. 3 uchwały,
- e) budynek usytuowany przy Placu Wolności 13 (oznaczony na rysunku planu) jest wpisany do rejestru zabytków decyzją nr A-2977 z dnia 15 grudnia 1989 r. – obowiązują ustalenia § 9 ust. 3 uchwały,
- f) teren elementarny znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 21 lutego 1979 r. pod numerem A-181 jako układ urbanistyczny miasta - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 i 2 uchwały,
- g) na terenie elementarnym wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - obowiązują ustalenia § 9 ust. 5 uchwały,
- h) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu.

21. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem **24.MU** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - Centrum:

- 1) oznaczenie terenu elementarnego i jego powierzchnia: **24** (0,09 ha);
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **MU - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej** zawierającej zabudowę mieszkaniową oraz/lub zabudowę usługową nieuciążliwą z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 uchwały;
- 3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) forma zabudowy – śródmiejska, pierzejowa wzdłuż ul. Armii Krajowej (001.KDL),
 - b) wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: nie mniejsza niż 15,0 m i nie mniej niż 4 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) oraz nie większa niż 18,0 m i nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych,
 - c) rodzaj dachu:
 - dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 40°,
 - dopuszcza się dach mansardowy o kącie nachylenia górnej połaci dachu większym niż 12° i kącie nachylenia dolnej połaci dachu nie większym niż 65°,

- kalenica główna równoległa do elewacji od strony ul. Armii Krajowej (001.KDL),

d) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 100% powierzchni działki budowlanej,

f) intensywność zabudowy: minimalna – nie mniejsza niż 2,0; maksymalna – nie większa niż 6,0,

g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 0% powierzchni działki budowlanej,

h) miejsca do parkowania do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją:

- nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,

- funkcja usługowa: minimalnie – 0;

4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:

a) teren elementarny znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 21 lutego 1979 r. pod numerem A-181 jako układ urbanistyczny miasta - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 i 2 uchwały,

b) na terenie elementarnym wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - obowiązują ustalenia § 9 ust. 5 uchwały,

c) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu.

22. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem **25.MU** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - Centrum:

1) oznaczenie terenu elementarnego i jego powierzchnia: **25** (0,74 ha);

2) przeznaczenie terenu elementarnego: **MU - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej** zawierającej zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz/lub zabudowę usługową nieuciążliwą z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 uchwały;

3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:

a) forma zabudowy – śródmiejska:

- pierzejowa wzdłuż Placu Wolności (005.KDD),

- na pozostałym terenie zabudowa zwarta i/lub wolno stojąca,

b) wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

- nie większa niż 18,0 m i nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych,

- w przypadku budynków istniejących, których wysokość przekracza 18,0 m, przy ich przebudowie dopuszcza się utrzymanie istniejącej wysokości,

- dla nowych budynków (z wyłączeniem parterowych budynków obsługi technicznej, w tym kotłowni) nie mniej niż 4 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) i nie mniej niż 15,0 m oraz nie większa niż 18,0 m i nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych,

c) rodzaj dachu:

- dach płaski,

- dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 40°, łączna szerokość facjat i lukarn nie może zajmować więcej niż 50% długości dachu,

- dla nowego budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego - dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 40°, łączna szerokość facjat i lukarn nie może zajmować więcej niż 50% długości dachu,

d) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 100% powierzchni działki budowlanej,

f) intensywność zabudowy: minimalna – nie mniejsza niż 2,0; maksymalna – nie większa niż 6,0,

g) powierzchnia biologicznie czynna:

- na terenie działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi lub mieszkalno-usługowymi nie mniejsza niż 0% powierzchni działki,

- na terenie pozostałych działek nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,

h) miejsca do parkowania do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją:

- dla nowej zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy zawierającej funkcję mieszkaniową zapewnienie miejsc do parkowania w garażu podziemnym - nie mniej niż 1,2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie,

- funkcja usługowa: minimalnie – 0;

4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:

- a) wzdłuż Placu Wolności (005.KDD) ustala się pierzeję eksponowaną – obowiązują ustalenia § 11 ust. 1 pkt 7 i 8 uchwały,
- b) wzdłuż Placu Wolności (005.KDD) ustala się obowiązek lokalizacji lokali usługowych w kondygnacji parteru, przeszklenia i oświetlone witryny w kondygnacji parteru na nie mniej niż 50% długości elewacji od strony Placu Wolności,
- c) obowiązuje utrzymanie istniejących przejść pieszych przez zabudowę pierzejową,
- d) drzewo wskazane na rysunku planu do zachowania – nowe zagospodarowanie terenu nie może zagrażać jego naturalnej roślinności,
- e) teren elementarny znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 21 lutego 1979 r. pod numerem A-181 jako układ urbanistyczny miasta - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 i 2 uchwały,
- f) na terenie elementarnym wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - obowiązują ustalenia § 9 ust. 5 uchwały,
- g) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu.

23. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem **26.MU** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - Centrum:

- 1) oznaczenie terenu elementarnego i jego powierzchnia: **26** (0,10 ha);
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **MU - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej** zawierającej zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz/lub zabudowę usługową nieuciążliwą z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 uchwały;
- 3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) forma zabudowy – śródmiejska wolno stojąca,
 - b) wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: nie większa niż 18,0 m i nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych,
 - c) rodzaj dachu: dach płaski,
 - d) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy: minimalna – nie mniejsza niż 2,0; maksymalna – nie większa niż 3,6,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej,
 - h) miejsca do parkowania do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją: minimalnie – 0;
- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) teren elementarny znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 21 lutego 1979 r. pod numerem A-181 jako układ urbanistyczny miasta - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 i 2 uchwały,
 - b) na terenie elementarnym wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - obowiązują ustalenia § 9 ust. 5 uchwały,
 - c) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub/i w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej, zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.

24. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem **27.E** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - Centrum:

- 1) oznaczenie terenu elementarnego i jego powierzchnia: **27** (0,01 ha);
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **E - teren stacji transformatorowej**;
- 3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) forma zabudowy – śródmiejska wolno stojąca,
 - b) wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: nie większa niż 3,5 m,
 - c) rodzaj dachu: dowolny,
 - d) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy: minimalna – nie mniejsza niż 0,1; maksymalna – nie większa niż 0,5,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej,

h) miejsca do parkowania do realizacji na działce objętej inwestycją: minimalnie – 0;

4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:

a) teren elementarny znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 21 lutego 1979 r. pod numerem A-181 jako układ urbanistyczny miasta - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 i 2 uchwały,

b) na terenie elementarnym wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - obowiązują ustalenia § 9 ust. 5 uchwały,

c) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub/i w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej, zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.

25. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem **28.MU** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - Centrum:

1) oznaczenie terenu elementarnego i jego powierzchnia: **28** (0,23 ha);

2) przeznaczenie terenu elementarnego: **MU - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej** zawierającej zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz/lub zabudowę usługową nieuciążliwą z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 uchwały. Nie dopuszcza się przybudowanych garaży;

3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:

a) forma zabudowy – śródmiejska wolno stojąca,

b) wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: nie większa niż 16,0 m i nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne,

c) rodzaj dachu: dach stromy, łączna szerokość facjat i lukarn nie może zajmować więcej niż 50% długości dachu,

d) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni działki budowlanej,

f) intensywność zabudowy: minimalna – nie mniejsza niż 0,6; maksymalna – nie większa niż 1,25,

g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,

h) miejsca do parkowania do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją: minimalnie – 0;

4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:

a) dopuszcza się obsługę komunikacyjną przez ciąg pieszo-rowerowy oznaczony symbolem 019.KDX,

b) teren elementarny znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 21 lutego 1979 r. pod numerem A-181 jako układ urbanistyczny miasta - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 i 2 uchwały,

c) na terenie elementarnym wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - obowiązują ustalenia § 9 ust. 5 uchwały.

26. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem **29.Up** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - Centrum:

1) oznaczenie terenu elementarnego i jego powierzchnia: **29** (0,10 ha);

2) przeznaczenie terenu elementarnego: **Up - teren zabudowy usług użyteczności publicznej** – usługi administracji (urząd miejski) wraz z usługami towarzyszącymi. Nie dopuszcza się przybudowanych garaży;

3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:

a) forma zabudowy – śródmiejska wolno stojąca,

b) wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: nie większa niż 12,0 m,

c) rodzaj dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 40°, łączna szerokość facjat i lukarn nie może zajmować więcej niż 50% długości dachu,

d) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej,

f) intensywność zabudowy: minimalna – nie mniejsza niż 0,6; maksymalna – nie większa niż 1,6,

g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,

h) miejsca do parkowania do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją: minimalnie – 0;

4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:

a) obsługa komunikacyjna przez ciąg pieszo-rowerowy oznaczony symbolem 019.KDX, a następnie przez teren elementarny oznaczony symbolem 32.ZP,

- b) teren elementarny znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 21 lutego 1979 r. pod numerem A-181 jako układ urbanistyczny miasta - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 i 2 uchwały,
- c) na terenie elementarnym wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - obowiązują ustalenia § 9 ust. 5 uchwały.

27. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem **30.Uk** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - Centrum:

- 1) oznaczenie terenu elementarnego i jego powierzchnia: **30** (0,68 ha);
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **Uk - teren zabudowy usług sakralnych** – kościół rzymskokatolicki;
- 3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) forma zabudowy – śródmiejska wolno stojąca, dominanta wysokościowa i przestrzenna,
 - b) wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: nie większa niż 50,0 m,
 - c) rodzaj dachu: dowolny.
 - d) linie zabudowy – nie ustala się,
 - e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy: minimalna – nie mniejsza niż 0,15; maksymalna – nie większa niż 1,0,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - h) miejsca do parkowania do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją: minimalnie – 0;
- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej Plac Wolności (oznaczonej symbolem 005.KDX i 06.KDX1) przez teren elementarny oznaczony symbolem 31.ZP/U,
 - b) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ekspozycję budynku i wieży kościoła od strony ul. Jeziornej – obowiązują ustalenia § 8 ust. 5 pkt 1 uchwały,
 - c) obowiązuje kompleksowe zachowanie drzew – wyklucza się zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej vegetacji,
 - d) teren elementarny znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 21 lutego 1979 r. pod numerem A-181 jako układ urbanistyczny miasta - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 i 2 uchwały,
 - e) na terenie elementarnym wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - obowiązują ustalenia § 9 ust. 5 uchwały.

28. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem **31.ZP/U** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - Centrum:

- 1) oznaczenie terenu elementarnego i jego powierzchnia: **31** (0,48 ha);
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **ZP/U - teren publicznej zieleni urządzonej z zabudową usługową** – zieleń parkowa z dopuszczeniem zabudowy usługowej z zakresu gastronomii, szaleń miejski oraz 1 altana parkowa o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m². Nie dopuszcza się przybudowanych i wbudowanych garaży;
- 3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) forma zabudowy – wolno stojąca lub zwarta,
 - b) wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: nie większa niż 9,0 m,
 - c) rodzaj dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 40°,
 - w przypadku budynku parterowego dopuszcza się dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 25°,
 - łączna szerokość facjat i lukarn nie może zajmować więcej niż 50% długości dachu,
 - d) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; linie zabudowy dotyczą budynków usługowych, natomiast nie dotyczą altany, którą należy sytuować w odległości nie mniejszej niż 2,0 m od terenów elementarnych oznaczonych symbolami: 005.KDD, 006.KDX1, 019.KDX, 020.KDX2,
 - e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 10% powierzchni działki,
 - f) intensywność zabudowy: minimalna – 0; maksymalna – nie większa niż 0,2,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 85% powierzchni działki,
 - h) miejsca do parkowania samochodów: nie dopuszcza się;

4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:

- a) obsługa komunikacyjna zabudowy usługowej przez ciąg pieszo-rowerowy oznaczony symbolem 019.KDX,
- b) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ekspozycję budynku i wieży kościoła od strony ul. Jeziornej – obowiązują ustalenia § 8 ust. 5 pkt 1 uchwały,
- c) teren elementarny znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 21 lutego 1979 r. pod numerem A-181 jako układ urbanistyczny miasta - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 i 2 uchwały,
- d) na terenie elementarnym wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - obowiązują ustalenia § 9 ust. 5 uchwały.

29. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem **32.ZP** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - Centrum:

1) oznaczenie terenu elementarnego i jego powierzchnia: **32** (1,99 ha);

2) przeznaczenie terenu elementarnego: **ZP - teren publicznej zieleni urządzonej** – zieleń parkowa wraz z urządzeniami / obiektami parkowymi małej architektury, tężnie, plac zabaw dla dzieci, urządzenia rekreacyjno – sportowe, siłownia zewnętrzna, altany ogrodowe (powierzchnia zabudowy altany nie większa niż 50m²);

3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:

- a) forma zabudowy - śródmiejska,
- b) wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: nie większa niż 6,0 m, tężnie – wysokość nie większa niż 8,0 m,
- c) rodzaj dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy,
- d) linie zabudowy - altanę i tężnię należy sytuować w odległość nie mniejszej niż 2,0 m od terenów elementarnych oznaczonych symbolami: 005.KDD, 019.KDX, 021.Ks,
- e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 10% powierzchni działki,
- f) intensywność zabudowy: minimalna - 0; maksymalna – nie większa niż 0,1,
- g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 85% powierzchni działki,
- h) miejsca do parkowania samochodów - dopuszcza się nie więcej niż 50 miejsc do parkowania;

4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:

- a) dopuszcza się obsługę komunikacyjną przez ciąg pieszo-rowerowy oznaczony symbolem 019.KDX,
- b) na terenie elementarnym znajduje się pomnik przyrody - dąb szypułkowy „Bolesław”, dla którego wyznacza się strefę ochrony drzewa - obowiązują ustalenia § 8 ust. 1 uchwały,
- c) przez teren elementarny należy przeprowadzić ścieżkę rowerową; kierunek przebiegu ścieżki rowerowej określony na rysunku planu należy traktować jako orientacyjny; w przypadku przebiegu ścieżki rowerowej w pasie drogowym Placu Wolności równoległe do określonego przebiegu na rysunku planu przez teren elementarny 32.ZP, tego odcinka ścieżki rowerowej na terenie elementarnym 32.ZP można nie realizować,
- d) trasę ruchu rowerowego należy wydzielić od ruchu pieszego poprzez zróżnicowany kolor i rodzaj nawierzchni oraz zastosować odpowiednie oznakowanie ścieżki,
- e) teren elementarny znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 21 lutego 1979 r. pod numerem A-181 jako układ urbanistyczny miasta - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 i 2 uchwały,
- f) na terenie elementarnym wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - obowiązują ustalenia § 9 ust. 5 uchwały.

30. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem **33.U** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - Centrum:

1) oznaczenie terenu elementarnego i jego powierzchnia: **33** (0,04 ha);

2) przeznaczenie terenu elementarnego: **U - teren zabudowy usług innych** – usługi nieuciążliwe, garaże, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 uchwały;

3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:

- a) forma zabudowy – śródmiejska wolno stojąca i/lub zwarta,
- b) wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: nie większa niż 5,0 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
- c) rodzaj dachu: płaski lub spadzisty, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 20°,
- d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 100% powierzchni działki budowlanej,
- f) intensywność zabudowy: minimalna – 0; maksymalna – nie większa niż 1,0,

- g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 0% powierzchni działki budowlanej,
 - h) miejsca do parkowania do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją: minimalnie – 0;
- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
- a) teren elementarny znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 21 lutego 1979 r. pod numerem A-181 jako układ urbanistyczny miasta - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 i 2 uchwały,
 - b) na terenie elementarnym wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - obowiązują ustalenia § 9 ust. 5 uchwały,
 - c) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej, zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.

31. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem **34.ZP** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - Centrum:

- 1) oznaczenie terenu elementarnego i jego powierzchnia: **34** (0,04 ha);
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **ZP - teren publicznej zieleni urządzonej** - zieleń urządzona wzdłuż rzeki Legi, dopuszcza się przebieg ścieżki rowerowej oraz lokalizację obiektów i urządzeń służących celom ochrony brzegu rzeki i celom przeciwpowodziowym oraz przeciwoświsłowym;
- 3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 85% powierzchni działki,
 - b) miejsca do parkowania samochodów: nie dopuszcza się,
- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego: teren elementarny znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 21.02.1979 r. pod numerem A-181 jako układ urbanistyczny miasta - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 i 2 uchwały.

32. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem **35.ZP** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - Centrum:

- 1) oznaczenie terenu elementarnego i jego powierzchnia: **35** (0,02 ha);
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **ZP - teren publicznej zieleni urządzonej** - skwer zieleni/park kieszonkowy. Istniejący budynek garażu docelowo do rozbiórki;
- 3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 85% powierzchni działki,
 - b) dopuszcza się lokalizację wiaty / altany śmietnikowej o powierzchni zabudowy nie większej niż 12 m² - miejsca gromadzenia odpadów stałych dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowanej na terenie elementarnym 11.MU,
 - c) miejsca do parkowania samochodów: nie dopuszcza się;
- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) teren elementarny znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 21 lutego 1979 r. pod numerem A-181 jako układ urbanistyczny miasta - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 i 2 uchwały,
 - b) na terenie elementarnym wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - obowiązują ustalenia § 9 ust. 5 uchwały.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1. Karta terenów elementarnych oznaczonych symbolami **001.KDL, 002.KDL, 003.KDL i 004.KDL** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - Centrum:

- 1) oznaczenie terenów elementarnych: **001** (ul. Armii Krajowej), **002** (ul. 11 Listopada), **003** (ul. Cicha), **004** (ul. Kolejowa);
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **KDL – pas drogowy ulicy publicznej klasy lokalnej** (ulice istniejące);
- 3) parametry:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,
 - b) przekrój - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
 - c) minimalne wyposażenie:
 - oświetlenie, chodnik,
 - w pasach drogowych ul. 11 Listopada (002.KDL) i ul. Kolejowej (004.KDL) ścieżka rowerowa,
 - d) dostępność drogi dla terenów przyległych – bez ograniczeń;
- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) kierunek przebiegu ścieżki rowerowej określony na rysunku planu należy traktować jako orientacyjny,

- b) trasę ruchu rowerowego należy wydzielić od ruchu pieszego i od ruchu samochodowego poprzez zróżnicowany kolor i rodzaj nawierzchni oraz zastosować odpowiednie oznakowanie ścieżki,
- c) w pasie drogowym ul. 11 Listopada (002.KDL) szpaler drzew wskazany na rysunku planu do zachowania - obowiązują ustalenia § 8 ust. 5 pkt 2 uchwały,
- d) tereny elementarne oznaczone symbolami 001.KDL, 002.KDL, 003.KDL, 004.KDL znajdują się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 21 lutego 1979 r. pod numerem A-181 jako układ urbanistyczny miasta - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 i 2 uchwały,
- e) na terenach elementarnych oznaczonych symbolami 001.KDL, 002.KDL, 003.KDL, 004.KDL wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - obowiązują ustalenia § 9 ust. 5 uchwały.

2. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem **005.KDD** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - Centrum:

- 1) oznaczenie terenu elementarnego: **005** (Plac Wolności);
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **KDD – pas drogowy ulicy publicznej klasy dojazdowej** (ulica istniejąca), dopuszcza się przekształcenie na deptak piesz lub zagospodarowanie w formie woonerfu zachodniego odcinka ulicy 005.KDD od ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego symbolem 019.KDX do skrzyżowania Placu Wolności z ul. Armii Krajowej i ul. Jeziorną;
- 3) parametry:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój - jedna jezdnia, nie więcej niż dwa pasy ruchu,
 - c) minimalne wyposażenie:
 - oświetlenie, jednostronny chodnik (po stronie istniejącej zabudowy),
 - dwukierunkowa ścieżka rowerowa, o ile ścieżka rowerowa nie przebiega równoległe na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 32.ZP lub / i 31.ZP/U,
 - stojaki do parkowania rowerów w sąsiedztwie terenu elementarnego oznaczonego symbolem 22.Up (urząd miejski) oraz w sąsiedztwie głównego wejścia do kościoła i w sąsiedztwie budynku poczty (przy Placu Wolności 8),
 - d) dostępność drogi dla terenów przyległych – bez ograniczeń;
- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) kierunek przebiegu ścieżki rowerowej określony na rysunku planu należy traktować jako orientacyjny,
 - b) trasę ruchu rowerowego należy wydzielić od ruchu pieszego i od ruchu samochodowego poprzez zróżnicowany kolor i rodzaj nawierzchni oraz zastosować odpowiednie oznakowanie ścieżki,
 - c) ustala się spójną kompozycję zagospodarowania pasa drogowego ulicy oznaczonej symbolem 005.KDD z uwzględnieniem: posadzki, oświetlenia, miejsc do siedzenia, pojemników na śmieci, stojaków rowerowych, elementów sztuki, zieleni, wody (np. poidła, źródła uliczne) na podstawie całościowego projektu,
 - d) szpalery drzew wskazane na rysunku planu do zachowania i uzupełnień - obowiązują ustalenia § 8 ust. 5 pkt 2 uchwały,
 - e) dopuszcza się lokalizację parterowych tymczasowych obiektów usługowo-handlowych na terenie działki nr 471/41, o powierzchni zabudowy nie większej niż 100% powierzchni działki, o wysokości nie większej niż 3,5 m, z dachem płaskim, w materiałach wykończeniowych elewacji wyklucza się stosowania: płyt OSB, surowego deskowania, folii, plandek, saidingu, okładzin z blachy,
 - f) dopuszcza się lokalizację tzw. ogródków gastronomicznych,
 - g) teren elementarny znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 21 lutego 1979 r. pod numerem A-181 jako układ urbanistyczny miasta - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 i 2 uchwały,
 - h) na terenie elementarnym wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - obowiązują ustalenia § 9 ust. 5 uchwały.

3. Karta terenów elementarnych oznaczonych symbolami **006.KDX1** i **007.KDX1** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - Centrum:

- 1) oznaczenie terenów elementarnych: **006** (Plac Wolności), **007** (ul. Jeziorna);
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **KDX1 – pas drogowy ulicy publicznej o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i samochodowym** (ulica istniejąca do przekształceń - zagospodarowanie w formie woonerfu z uprzywilejowanym ruchem dla pieszych i rowerzystów; ulica musi zapewniać przejazd dla samochodów i dojazd do przylegających nieruchomości, skrzyżowanie Placu Wolności z ul. Armii Krajowej i z ul. Jeziorną należy urządzić jako skrzyżowanie ogólnoprzejazdne z elementem uspokajającym ruch samochodowy, np. wyniesieniem nawierzchni); dopuszcza się przebudowę lub remont ulicy jako ulicy publicznej klasy dojazdowej;
- 3) parametry:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,

- b) przekrój – bez wydzielonej jezdni lub: dla ulicy Plac Wolności – jedna jezdnia, nie więcej niż dwa pasy ruchu, dla ul. Jeziornej – jedna jezdnia, jeden pas ruchu,
 - c) minimalne wyposażenie: oświetlenie, trakt pieszy, w pasie drogowym Placu Wolności dwukierunkowa ścieżka rowerowa, w pasie drogowym ul. Jeziornej ścieżka rowerowa lub pieszo-rowerowa, elementy aranżacji zieleni, meble uliczne, stojaki rowerowe w sąsiedztwie terenu elementarnego oznaczonego symbolem 14.Up,
 - d) dostępność drogi dla terenów przyległych – bez ograniczeń;
- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
- a) kierunek przebiegu ścieżki rowerowej określony na rysunku planu należy traktować jako orientacyjny;
 - b) ustala się punkt widokowy przy zbiegu ul. Jeziornej z Placem Wolności - określony na rysunku planu – obowiązują ustalenia § 8 ust. 5 pkt 1 uchwały,
 - c) w pasie drogowym ulicy Plac Wolności (006.KDX1) dopuszcza się lokalizację tzw. ogródków gastronomicznych (bez stałego zadaszenia),
 - d) tereny elementarne oznaczone symbolami 006.KDX1 i 007.KDX1 znajdują się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 21 lutego 1979 r. pod numerem A-181 jako układ urbanistyczny miasta - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 i 2 uchwały,
 - e) na terenach elementarnych oznaczonych symbolami 006.KDX1 i 007.KDX1 wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - obowiązują ustalenia § 9 ust. 5 uchwały.
4. Karta terenów elementarnych oznaczonych symbolami **008.KDD**, **009.KDD**, **011.KDD** i **012.KDD** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - Centrum:
- 1) oznaczenie terenów elementarnych: **008** (ul. Andrzeja Legusa), **009** (ul. Janusza Pawłowskiego), **011** (ul. Składowa), **012** (ul. Środkowa);
 - 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **KDD – pas drogowy ulicy publicznej klasy dojazdowej** (ulica istniejąca);
 - 3) parametry:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - 008.KDD – nie mniejsza niż 8,0 m,
 - 009.KDD, 011.KDD, 012.KDD – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,
 - b) przekrój - jedna jezdnia, nie więcej niż dwa pasy ruchu,
 - c) minimalne wyposażenie:
 - 008.KDD i 009.KDD: oświetlenie, jednostronny chodnik, w pasie drogowym ulicy oznaczonej symbolem 009.KDD – miejsca do parkowania samochodów,
 - 011.KDD i 012.KDD: oświetlenie, obustronny chodnik, w pasie drogowym ulicy oznaczonej symbolem 012.KDD – miejsca do parkowania samochodów,
 - d) dostępność drogi dla terenów przyległych – bez ograniczeń;
 - 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) tereny elementarne oznaczone symbolami 008.KDD, 009.KDD, 011.KDD, 012.KDD znajdują się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 21.02.1979 r. pod numerem A-181 jako układ urbanistyczny miasta - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 i 2 uchwały,
 - b) na terenach elementarnych oznaczonych symbolami 008.KDD, 009.KDD, 011.KDD, 012.KDD wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - obowiązują ustalenia § 9 ust. 5 uchwały.
5. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem **010.KDD** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - Centrum:
- 1) oznaczenie terenu elementarnego: **010** (ul. Partyzantów);
 - 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **KDD – pas drogowy ulicy publicznej klasy dojazdowej** (ulica istniejąca);
 - 3) parametry:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu (poszerzenie pasa drogowego na szerokości terenu elementarnego 07.MU i częściowo terenu elementarnego 09.MU i 12.U/ZP w celu realizacji chodnika),
 - b) przekrój - jedna jezdnia, nie więcej niż dwa pasy ruchu,
 - c) minimalne wyposażenie: oświetlenie, jednostronny chodnik,
 - d) dostępność drogi dla terenów przyległych – bez ograniczeń;
 - 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) ustala się zachowanie szpalerów drzew wzdłuż ul. Partyzantów (010.KDD) wskazanych na rysunku planu – obowiązują ustalenia § 8 ust. 5 pkt 2 uchwały,

b) teren elementarny znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 21 lutego 1979 r. pod numerem A-181 jako układ urbanistyczny miasta - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 i 2 uchwały.

6. Karta terenów elementarnych oznaczonych symbolami **013.KDW**, **014.KDW**, **015.KDW** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - Centrum:

1) oznaczenie terenów elementarnych: **013, 014, 015**;

2) przeznaczenie terenu elementarnego: **KDW – pas drogowy drogi wewnętrznej** (013.KDW, 014.KDW – droga istniejąca, 015.KDW – droga projektowana);

3) parametry:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- 013.KDW, 014.KDW – zgodnie z rysunkiem planu,

- 015.KDW – nie mniejsza niż 10,0 m,

b) przekrój – dowolny,

c) minimalne wyposażenie: oświetlenie, w pasie drogowym drogi oznaczonej symbolem 015.KDW – miejsca do parkowania samochodów,

d) dostępność drogi dla terenów przyległych – bez ograniczeń;

4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:

a) w pasie drogowym drogi oznaczonej symbolem 015.KDW dopuszcza się lokalizację wiaty/altany śmietnikowej o powierzchni zabudowy nie większej niż 12 m² - miejsca gromadzenia odpadów stałych dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowanej na terenach elementarnych 08.MU i/lub 11.MU,

b) tereny elementarne oznaczone symbolami 013.KDW, 014.KDW i 015.KDW znajdują się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 21 lutego 1979 r. pod numerem A-181 jako układ urbanistyczny miasta - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 i 2 uchwały,

c) na terenach elementarnych oznaczonych symbolami 013.KDW, 014.KDW i na części terenu elementarnego oznaczonego symbolem 015.KDW wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - obowiązują ustalenia § 9 ust. 5 uchwały.

7. Karta terenów elementarnych oznaczonych symbolami **017.KDX** i **018.KDX** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - Centrum:

1) oznaczenie terenów elementarnych: **017** (ul. Stroma), **018**;

2) przeznaczenie terenu elementarnego: **KDX – teren publicznego ciągu pieszego** (ciągi piesze istniejące);

3) parametry:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- 017.KDX – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,

- 018.KDX – zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 2,8 m,

b) przekrój – dowolny,

c) minimalne wyposażenie: oświetlenie,

d) dostępność drogi dla terenów przyległych – nie dopuszcza się obsługi komunikacyjnej terenów przyległych;

4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:

a) tereny elementarne oznaczone symbolami 017.KDX i 018.KDX znajdują się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 21.02.1979 r. pod numerem A-181 jako układ urbanistyczny miasta - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 i 2 uchwały,

b) na części terenu elementarnego oznaczonego symbolem 017.KDX wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - obowiązują ustalenia § 9 ust. 5 uchwały.

8. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem **019.KDX** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - Centrum:

1) oznaczenie terenu elementarnego: **019**;

2) przeznaczenie terenu elementarnego: **KDX – teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego**;

3) parametry:

a) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 7,0 m,

b) przekrój – dowolny,

c) minimalne wyposażenie: oświetlenie, dwukierunkowa ścieżka rowerowa, stojaki rowerowe w sąsiedztwie placu zabaw i w sąsiedztwie placu oznaczonego symbolem 020.KDX2, ławki parkowe,

d) dostępność drogi dla terenów przyległych – dopuszcza się obsługę komunikacyjną przyległych terenów elementarnych oznaczonych symbolami: 28.MU, 29.Up, 31.ZP/U i 32.ZP;

4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:

a) trasę ruchu rowerowego należy wydzielić od ruchu pieszego poprzez zróżnicowany kolor i rodzaj nawierzchni oraz zastosować odpowiednie oznakowanie ścieżki,

b) nie dopuszcza się lokalizacji miejsc do parkowania,

c) ustala się zachowanie szpaleru drzew wskazanego na rysunku planu – obowiązują ustalenia § 8 ust. 5 pkt 2 uchwały,

d) dopuszcza się lokalizację parterowych tymczasowych obiektów usługowo – handlowych o powierzchni zabudowy nie większej niż 12 m², o wysokości nie większej niż 3,5 m, z dachem płaskim lub dwuspadowym lub wielospadowym symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 25°, obowiązuje jeden rodzaj dachu dla wszystkich obiektów; w materiałach wykończeniowych elewacji wyklucza się stosowania: płyt OSB, surowego deskowania, folii, plandek, saidingu, okładzin z blachy,

e) teren elementarny znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 21 lutego 1979 r. pod numerem A-181 jako układ urbanistyczny miasta - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 i 2 uchwały,

f) na terenie elementarnym wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - obowiązują ustalenia § 9 ust. 5 uchwały,

g) na części terenu elementarnego wyznacza się strefę ochrony drzewa (pomnika przyrody) - dębu szypułkowego „Bolesław” - obowiązują ustalenia § 8 ust. 1 uchwały.

9. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem **020.KDX2** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - Centrum:

1) oznaczenie terenu elementarnego i jego powierzchnia: **020** (0,49 ha);

2) przeznaczenie terenu elementarnego: **KDX2 - teren placu publicznego** oraz obiekty i urządzenia związane z placem publicznym, dopuszcza się zadaszenie sceny, dopuszcza się tymczasowe obiekty usługowo-handlowe wraz z ogródkami gastronomicznymi, w tym sezonowe i okolicznościowe stragany;

3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:

a) forma zabudowy - śródmiejska,

b) wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

- zadaszenie sceny - nie większa niż 16,0 m,

- tymczasowe obiekty usługowo - handlowe, stragany – nie większa niż 3,5 m,

c) rodzaj dachu:

- zadaszenie sceny - dach dowolny,

- tymczasowe obiekty usługowo - handlowe - dach płaski lub dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 25°,

d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 10% powierzchni działki,

f) intensywność zabudowy: minimalna – 0; maksymalna – nie większa niż 0,1,

g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 0% powierzchni działki,

h) miejsca do parkowania do realizacji na działce objętej inwestycją: nie dopuszcza się;

4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:

a) w materiałach wykończeniowych elewacji wyklucza się stosowania: płyt OSB, surowego deskowania, folii, plandek, saidingu, okładzin z blachy,

b) teren elementarny znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 21 lutego 1979 r. pod numerem A-181 jako układ urbanistyczny miasta - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 i 2 uchwały,

c) na terenie elementarnym wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - obowiązują ustalenia § 9 ust. 5 uchwały.

10. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem **021.Ks** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - Centrum:

1) oznaczenie terenu elementarnego i jego powierzchnia: **021** (0,08 ha);

2) przeznaczenie terenu elementarnego: **Ks - teren parkingu samochodowego** – parking terenowy, wyklucza się lokalizację budynków;

3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego: powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 0% powierzchni działki;

4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:

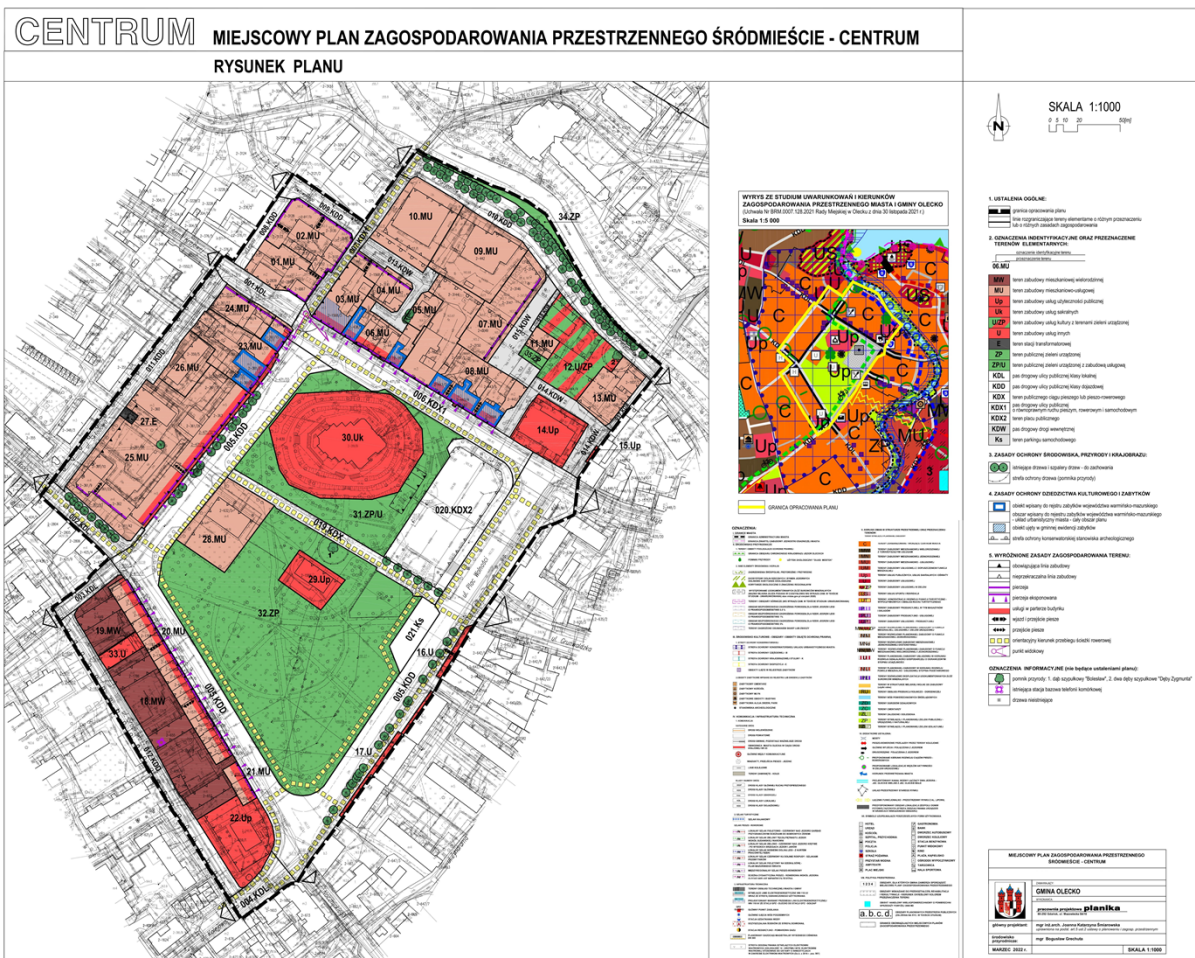
- a) teren elementarny znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 21 lutego 1979 r. pod numerem A-181 jako układ urbanistyczny miasta - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 i 2 uchwały,
- b) na terenie elementarnym wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego - obowiązują ustalenia § 9 ust. 5 uchwały.

**DZIAŁ IV.
Ustalenia końcowe**

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Alicja Stefanowska



ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG

Rada Miejska w Olecku rozstrzyga, co następuje:

§ 1. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieście – Centrum (w dniach od 7 czerwca 2021 r. do 28 czerwca 2021 r.) oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu (tj. do dnia 12.07.2021 r.), do ustaleń projektu planu wniesiono 14 uwag, o których mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko złożono 4 uwagi wyrażające sprzeciw wobec ograniczenia ruchu na ul. Jeziornej lub jakichkolwiek zmian w organizacji ruchu na ul. Jeziornej:

- uwaga złożona w dniu 8 lipca 2021 r. (Nr rej. 15404/21),
- uwaga z dnia 9 lipca 2021 r. (data wpływu 12 lipca 2021 r., Nr rej. 15610/21),
- uwaga z dnia 12 lipca 2021 r. (data wpływu 12 lipca 2021 r., Nr rej. 15659/21),
- uwaga z dnia 9 lipca.2021 r. (data wpływu 12 lipca 2021 r., Nr rej. 15663/21).

Uwagi nie zostały uwzględnione.

Nieuwzględnienie uwag uzasadnia się następująco:

W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu ul. Jeziorna oznaczona jest symbolem 007.KDX1 – „*pas drogowy ulicy publicznej o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i samochodowym (ulica istniejąca do przekształceń - zagospodarowanie w formie woonerf'u z uprzywilejowanym ruchem dla pieszych i rowerzystów oraz z ograniczeniem ruchu samochodowego wyłącznie do mieszkańców i służb specjalnych; skrzyżowanie Placu Wolności z ul. Armii Krajowej i z ul. Jeziorną należy urządzić jako skrzyżowanie ogólnoprzejazdne z elementem uspokajającym ruch samochodowy, np. wyniesieniem nawierzchni); dopuszcza się przebudowę lub remont ulicy jako ulicy publicznej klasy dojazdowej.*”

Przekształcenie ul. Jeziornej (ozn. symbolem 007.KDX1) na ulicę o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i samochodowym w ustaleniach projektu planu zostało utrzymane z uwagi, iż ulica ta stanowi ważne połączenie centrum miasta z terenami rekreacyjnymi nad jeziorem. Przez ul. Jeziorną odbywa się duży ruch pieszy w sezonie letnim, stąd ulica ta wymaga przekształcenia w celu lepszego przystosowania dla pieszych i rowerzystów. Przebudowa ulicy według współczesnych standardów wykreuje równocześnie nowoczesną przestrzeń publiczną. Ustalenia projektu planu zakładają, że przekształcenie ulicy będzie umożliwiała przejazd przez samochody oraz umożliwiała dojazd do przyległych nieruchomości. Z ustaleń projektu planu został wykreślony zapis o ograniczeniu ruchu samochodowego wyłącznie do mieszkańców i służb specjalnych.

Ponadto ustalenia projektu planu umożliwiają pozostawienie ul Jeziornej w obecnym kształcie i formie zagospodarowania oraz umożliwiają przebudowę tej ulicy jako „tradycyjnej” ulicy dojazdowej.

2. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko złożono 2 uwagi wyrażające sprzeciw wobec zamknięcia ul. Jeziornej:

- uwaga z dnia 7 lipca 2021 r. (data wpływu 9 lipca 2021 r., Nr rej. 15494/21),
- uwaga z dnia 9 lipca 2021 r. (data wpływu 12 lipca 2021 r., Nr rej. 15569/21).

Uwaga bezpodstawna - nie została uwzględniona.

Projekt planu nie ustala zamknięcia ul. Jeziornej ani wyłączenia z ruchu samochodowego ulicy Jeziornej, a tylko dopuszcza jej przekształcenie poprzez zagospodarowanie jako ulicy o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i samochodowym w formie woonerf'u z uprzywilejowanym ruchem dla pieszych i rowerzystów. Przy czym ustalenia projektu planu umożliwiają pozostawienie ul Jeziornej w obecnym kształcie i formie zagospodarowania oraz umożliwiają przebudowę tej ulicy jako „tradycyjnej” ulicy dojazdowej.

3. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko złożono 3 uwagi wyrażające sprzeciw wobec przeznaczenia Placu Wolności (006.KDX1) i ul. Jeziornej (007.KDX1) do przekształceń na ulice publiczne o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i samochodowym:

- uwaga z dnia 9 lipca 2021 r. (data wpływu 12 lipca 2021 r., Nr rej. 15633/21),
- uwaga z dnia 9 lipca 2021 r. (data wpływu 12 lipca 2021 r., Nr rej. 15656/21),
- uwaga z dnia 12 lipca 2021 r. (data wpływu 12 lipca 2021 r., Nr rej. 15657/21).

Uwagi nie zostały uwzględnione.

Nieuwzględnienie uwag uzasadnia się następująco:

W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu ul. Jeziorna oznaczona jest symbolem 007.KDX1, a północny odcinek Placu Wolności oznaczony jest symbolem 006.KDX1 – „*pas drogowy ulicy publicznej o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i samochodowym (ulica istniejąca do przekształceń - zagospodarowanie w formie woonerf'u z uprzywilejowanym ruchem dla pieszych i rowerzystów oraz z ograniczeniem ruchu samochodowego wyłącznie do mieszkańców i służb specjalnych; skrzyżowanie Placu Wolności z ul. Armii Krajowej i z ul. Jeziorną należy urządzić jako skrzyżowanie ogólnoprzejezdne z elementem uspokajającym ruch samochodowy, np. wyniesieniem nawierzchni); dopuszcza się przebudowę lub remont ulicy jako ulicy publicznej klasy dojazdowej.*”.

Przekształcenie ul. Jeziornej (ozn. symbolem 007.KDX1) i północnego odcinka Placu Wolności (ozn. symbolem 006.KDX1) na ulicę o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i samochodowym w ustaleniach projektu planu zostało utrzymane z uwagi, iż ulica Jeziorna stanowi ważne połączenie centrum miasta z terenami rekreacyjnymi nad jeziorem. Przez ul. Jeziorną odbywa się duży ruch pieszy w sezonie letnim, stąd ulica ta wymaga przekształcenia w celu lepszego przystosowania dla pieszych i rowerzystów. Przebudowa ulicy według współczesnych standardów wykreuje równocześnie nowoczesną przestrzeń publiczną. Przekształcenie północnego odcinka Placu Wolności (pomiędzy ul. 1 Maja a ul. Armii Krajowej) na ulicę o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i samochodowym ma na celu wykreowanie nowoczesnej przestrzeni publicznej o wysokim standardzie z elementami zieleni i mebli ulicznych, dedykowanej dla pieszych i rowerzystów z możliwością przebiegu ruchu samochodowego jak również z lokalizacją miejsc parkingowych w centralnej części miasta. Przekształcenie tego odcinka ulicy stworzy nową jakość przestrzeni publicznej w centrum Olecka.

Ustalenia projektu planu zakładają, iż przekształcenie ulicy Jeziornej i północnego odcinka Placu Wolności będzie umożliwiało przejazd przez samochody oraz umożliwiało dojazd do przyległych nieruchomości. Z ustaleń projektu planu został wykreślony zapis o ograniczeniu ruchu samochodowego wyłącznie do mieszkańców i służb specjalnych.

Ponadto ustalenia projektu planu umożliwiają pozostawienie ul. Jeziornej i północnego odcinka Placu Wolności w obecnym kształcie i formie zagospodarowania oraz umożliwiają przebudowę tych ulic jako „tradycyjnych” ulic dojazdowych.

4. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko złożono uwagę z dnia 9 lipca 2021 r. (data wpływu 12 lipca 2021 r., Nr rej. 15680/21) dotyczącą:

- 1) pozostawienia organizacji ruchu na drogach oznaczonych symbolami 006.KDX1 i 007.KDX1 w obecnym kształcie;
- 2) zakwestionowania przebiegu drogi 014.KDW wzdłuż południowej granicy działki nr 442;
- 3) zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy na terenie 09.U do wartości określonej na działkach sąsiednich (na terenie 07 i 08) czyli do 3,6;
- 4) ustalenia linii zabudowy na terenie działki nr 442 od strony ul. Partyzantów wzdłuż najdalej wysuniętej ściany budynku;
- 5) rozszerzenia przeznaczenia terenu 09.U o funkcję mieszkalno-usługową zawierającą możliwość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Uwagi o nr 2 i 3 zostały uwzględnione.

Ad. 2. Odcinek drogi oznaczonej symbolem 014.KDW na terenie działki nr 3144 został zlikwidowany, a teren włączony do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (terenu oznaczonego symbolem 08.MU).

Ad. 3. Wskaźniki zabudowy zostały ustalone jednakowe dla terenów o numerach 09 i 07: maksymalna powierzchnia zabudowy 60% powierzchni działki, maksymalna intensywność zabudowy 3,6 (intensywność zabudowy uwzględnia możliwość realizacji podziemnego parkingu dwupoziomowego).

Uwagi o nr 1, 4 i 5 nie zostały uwzględnione.

Nieuwzględnienie uwag uzasadnia się następująco:

Ad. 1. Przekształcenie ul. Jeziornej (ozn. symbolem 007.KDX1) i północnego odcinka Placu Wolności (ozn. symbolem 006.KDX1) na ulicę o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i samochodowym w ustaleniach projektu planu zostało utrzymane z uwagi, iż ulica Jeziorna stanowi ważne połączenie centrum miasta z terenami rekreacyjnymi nad jeziorem. Przez ul. Jeziorną odbywa się duży ruch pieszy w sezonie letnim, stąd ulica ta wymaga przekształcenia w celu lepszego przystosowania dla pieszych i rowerzystów. Przebudowa ulicy według współczesnych standardów wykreuje równocześnie nowoczesną przestrzeń publiczną. Przekształcenie północnego odcinka Placu Wolności (pomiędzy ul. 1 Maja a ul. Armii Krajowej) na ulicę o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i samochodowym ma na celu wykreowanie nowoczesnej przestrzeni publicznej o wysokim standardzie z elementami zieleni i mebli ulicznych, dedykowanej dla pieszych i rowerzystów z możliwością przebiegu ruchu samochodowego jak również z lokalizacją miejsc parkingowych w centralnej części miasta. Przekształcenie tego odcinka ulicy stworzy nową jakość przestrzeni publicznej w centrum Olecka.

Ustalenia projektu planu zakładają, że przekształcenie ul. Jeziornej i północnego odcinka Placu Wolności będzie umożliwiało przejazd przez samochody oraz umożliwiało dojazd do przyległych nieruchomości. Z ustaleń projektu planu został wykreślony zapis o ograniczeniu ruchu samochodowego wyłącznie do mieszkańców i służb specjalnych.

Ponadto ustalenia projektu planu umożliwiają pozostawienie ul. Jeziornej i północnego odcinka Placu Wolności w obecnym kształcie i formie zagospodarowania oraz umożliwiają przebudowę tych ulic jako „tradycyjnych” ulic dojazdowych.

Ad. 4. Z uwagi na bardzo bliską lokalizację, na terenie działki nr 442, istniejącej części budynku, najbardziej zbliżonej do pasa drogowego ul. Partyzantów, w odległości około 3,8 m od granicy pasa drogowego (pozostała część budynku jest zlokalizowana w odległości około 7 m) oraz możliwość nadbudowy tego obiektu do wysokości 16 m (obecna wysokość obiektu jest w przedziale 4 m - 5 m) lepszym rozwiązaniem pod względem krajobrazowym i funkcjonowania ulicy jest pozostawienie linii zabudowy wyznaczonej przez ścianę frontową budynku istniejącego i nie przybliżanie zabudowy do granic pasa drogowego.

Ad. 5. W czasie przeprowadzanych konsultacji społecznych we wrześniu 2020 r. mieszkańcy Olecka wyrazili jednogłośnie sprzeciw co do lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na terenach oznaczonych symbolami 09.U i 10.U ze względu na wzrost ruchu samochodowego jaki wygenerują nowi mieszkańcy oraz deficyt ogólnodostępnych miejsc parkingowych w centrum miasta. Ponadto w centralnej części miasta występuje duże zapotrzebowanie na funkcje usługowe.

5. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko złożono uwagę (data wpływu 12 lipca 2021 r., Nr rej. 15662/21) dotyczącą:

- 1) wyrównania wskaźnika intensywności zabudowy na terenie 10.U do wartości określonej na działkach sąsiednich (na terenie 07 i 08) czyli do 3,6;
- 2) ustalenie wskaźnika parkingowego 1 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie, tak jak na terenie 13.MU;
- 3) w przyszłości wnoszący uwagę planuje rozbudowę budynku na cele mieszkaniowe.

Uwaga o nr 1 została uwzględniona.

Wskaźniki zabudowy zostały ustalone jednakowe dla terenów oznaczonych numerami 10 i 07: maksymalna powierzchnia zabudowy 60% powierzchni działki, maksymalna intensywność zabudowy 3,6 (intensywność zabudowy uwzględnia możliwość realizacji podziemnego parkingu dwupoziomowego).

Uwaga o nr 2 została uwzględniona.

Do ustaleń projektu planu wprowadzono ustalenie dopuszczające lokalizację 1 mieszkania integralnie związanego z prowadzoną działalnością gospodarczą. Wskaźnik miejsc postojowych dla funkcji mieszkaniowej został ustalony w wielkości nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie.

Uwaga o nr 3 nie została uwzględniona.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

W czasie przeprowadzanych konsultacji społecznych we wrześniu 2020 r. mieszkańcy Olecka wyrazili jednogłośnie sprzeciw co do lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na terenach 09.U i 10.U ze względu na wzrost ruchu samochodowego jaki wygenerują nowi mieszkańcy oraz deficyt ogólnodostępnych miejsc parkingowych w centrum miasta. Ponadto w centralnej części miasta występuje duże zapotrzebowanie na funkcje usługowe.

6. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko złożono uwagę (data wpływu 12 lipca 2021 r., Nr rej. 15662/21), aby całkowicie wykluczyć z zapisów planu sformułowanie dopuszczające ograniczenie ruchu na ul. Jeziornej i zamknięcie dla ruchu samochodowego skrzyżowania ul. Armii Krajowej z Placem Wolności.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie ul. Jeziornej, natomiast w zakresie skrzyżowania ul. Armii Krajowej z Placem Wolności jest bezpodstawna.

W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu ul. Jeziorna oznaczona jest symbolem 007.KDX1 – „*pas drogowy ulicy publicznej o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i samochodowym (ulica istniejąca do przekształceń - zagospodarowanie w formie woonerf'u z uprzywilejowanym ruchem dla pieszych i rowerzystów oraz z ograniczeniem ruchu samochodowego wyłącznie do mieszkańców i służb specjalnych; skrzyżowanie Placu Wolności z ul. Armii Krajowej i z ul. Jeziorną należy urządzić jako skrzyżowanie ogólnoprzejazdne z elementem uspokajającym ruch samochodowy, np. wyniesieniem nawierzchni); dopuszcza się przebudowę lub remont ulicy jako ulicy publicznej klasy dojazdowej.*”.

Przekształcenie ul. Jeziornej (ozn. symbolem 007.KDX1) na ulicę o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i samochodowym w ustaleniach projektu planu zostało utrzymane z uwagi, iż ulica ta stanowi ważne połączenie centrum miasta z terenami rekreacyjnymi nad jeziorem. Przez ul. Jeziorną odbywa się duży ruch pieszy w sezonie letnim, stąd ulica ta wymaga przekształcenia w celu lepszego przystosowania dla pieszych i rowerzystów. Przebudowa ulicy według współczesnych standardów wykreuje równocześnie nowoczesną przestrzeń publiczną. Ustalenia projektu planu zakładają, że przekształcenie ulicy będzie umożliwiała przejazd przez samochody oraz umożliwiała dojazd do przyległych nieruchomości. Z ustaleń projektu planu został wykreślony zapis o ograniczeniu ruchu samochodowego wyłącznie do mieszkańców i służb specjalnych.

Ponadto ustalenia projektu planu umożliwiają pozostawienie ul. Jeziornej w obecnym kształcie i formie zagospodarowania oraz umożliwiają przebudowę tej ulicy jako „tradycyjnej” ulicy dojazdowej.

Ustalenia projektu planu nie ustalają zamknięcia dla ruchu samochodowego skrzyżowania ul. Armii Krajowej z Placem Wolności, stąd wniesiona uwaga w tym zakresie jest bezpodstawna. Projekt planu ustala, iż „*skrzyżowanie Placu Wolności z ul. Armii Krajowej i z ul. Jeziorną należy urządzić jako skrzyżowanie ogólnoprzejazdne z elementem uspokajającym ruch samochodowy, np. wyniesieniem.*”.

7. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko złożono uwagę z dnia 11 lipca 2021 r. (data wpływu 12 lipca 2021 r., Nr rej. 15678/21), która dotyczy:

- 1) sprzeciwu wobec zamknięcia ul. Jeziornej dla ruchu samochodowego;
- 2) zwężenia o 0,5 m ul. Jeziornej (od Armii Krajowej do Partyzantów), a o tę wielkość poszerzenie chodnika;
- 3) zmiany organizacji ruchu - odcinek ul. Armii Krajowej od Placu Wolności do ul. Składowej zrobić jednokierunkowy, a dalej dwukierunkowy;
- 4) zmiany kierunku jazdy ulic Składowej i Kopernika: ul. Kopernika wjazd od ul. 11 Listopada, a ul. Składowa wjazd od ul. Armii Krajowej;

- 5) pasażu - chodnik biegnący przez środek placu przekształcić w część handlową na tzw. „małe krupówki” ze straganami, budkami sprzedażowymi.

Uwagi o nr 3 i 4 nie zostały uwzględnione.

Nieuwzględnienie uwag uzasadnia się następująco: brak przesłanek i uzasadnienia dla proponowanej zmiany organizacji ruchu.

Uwagi o nr 1, 2 i 5 bezpodstawne - nie zostały uwzględnione.

Ad. 1. i 2. Projekt planu nie ustala zamknięcia ul. Jeziornej dla ruchu samochodowego. Natomiast ustalenia projektu planu umożliwiają proponowane w uwadze zmiany szerokości jezdni i chodnika ul. Jeziornej, stąd powyższe uwagi zostały uznane za bezpodstawne.

Ad. 5. Ustalenia projektu planu dopuszczają realizację wzdłuż pasażu (na terenie 019.KDX - teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego) lokalizację parterowych tymczasowych obiektów usługowo - handlowych, czyli tzw. straganów, budek do sprzedaży, stąd powyższa uwaga została uznana za bezpodstawną.

8. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko złożono uwagę z dnia 12 lipca 2021 r. (data wpływu 12 lipca 2021 r., Nr rej. 15679/21), która dotyczy zmiany ustaleń w zakresie całkowitego wyłączenia z ruchu samochodowego ul. Jeziornej.

Uwaga bezpodstawna.

Projekt planu nie ustala wyłączenia z ruchu samochodowego ul. Jeziornej, a tylko dopuszcza jej przekształcenie poprzez zagospodarowanie jako ulicy o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i samochodowym w formie woonerfu z uprzywilejowanym ruchem dla pieszych i rowerzystów. Przy czym ustalenia projektu planu umożliwiają pozostawienie ul. Jeziornej w obecnym kształcie i formie zagospodarowania oraz umożliwiają przebudowę tej ulicy jako „tradycyjnej” ulicy dojazdowej.

W zakresie zastrzeżeń co do szerokości pasa drogowego ul. Andrzeja Legusa (008.KDD) należy wyjaśnić, iż szerokość w liniach rozgraniczających pasa drogowego nie jest równoznaczna z szerokością jezdni. W pasie drogowym zawierają się oprócz jezdni również pozostałe elementy zagospodarowania ulicy jak: chodnik, pas zieleni, sieci infrastruktury technicznej (czasami też urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej). Ustalona w projekcie planu szerokość pasa drogowego ul. Andrzeja Legusa – nie mniejsza niż 8 m jest możliwa do realizacji we wskazanym na rysunku planu przebiegu. Zgodnie z przepisami dotyczącym dróg publicznych minimalna szerokość pasa drogowego jezdni wynosi 2,5 m (istniejąca szerokość jezdni ul. Andrzeja Legusa wg wnoszącego uwagę wynosi 3 m, więc spełnia wymogi przepisów prawa), przy czym zalecana przez praktyków szerokość jezdni jednokierunkowej to 4,5 m. Reasumując, w planowanym pasie drogowym zmieści się jednostronny chodnik o szerokości co najmniej 2,0 m (minimalna szerokość chodnika wymagana przepisami prawa) i jezdnia o szerokości od 2,5 m do 4,5 m. Stąd ustalenia projektu planu są możliwe do realizacji w przypadku przebudowy ul. Andrzeja Legusa.

§ 2. W związku z uwzględnieniem części uwag i wprowadzeniem zmian do projektu planu, zmieniony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieście – Centrum został powtórnie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 września 2021 r. do 18 października 2021 r. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu (tj. do dnia 2 listopada 2021 r.), do ustaleń projektu planu wniesiono 2 uwagi, o których mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. Uwaga z dnia 1 listopada 2021 r. (data wpływu 2 listopada 2021 r., Nr rej. 26492/21) dotyczy:

- 1) usunięcia z projektu planu zapisów, które w jakikolwiek sposób będą ograniczały wjazd na Plac Wolności oraz ul. Jeziorną oraz zapisów o przekształceniu Placu Wolności i ul. Jeziornej na woonerf;
- 2) ustalenia linii zabudowy na terenie działki nr 442 od strony ul. Partyzantów wzdłuż najdalej wysuniętej ściany budynku;
- 3) przeznaczenia terenu 09.U na funkcję zabudowy mieszkalno-usługowej wielorodzinnej;
- 4) wykreślenia zapisów o budownictwie mieszkaniowym wielorodzinnym na terenie 07.MU;
- 5) przeznaczenia terenu 07.MU na parking publiczny;
- 6) zmiany planu miejscowego z uwagi na niezgodność ze studium, w którym teren 07.MU jest przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne;
- 7) zastosowania takich samych kryteriów w budynkach tymczasowych na terenie 019.KDX oraz 20.KDX, to znaczy wprowadzenia takich samych zapisów dla obu terenów: *”w materiałach wykończeniowych elewacji wyklucza się stosowanie płyt OSB, surowego deskowania, folii, plandeki, sidingu, okładzin z blachy”;*
- 8) sprzeciwu wobec pozbawienia prawa własności oraz sprzeciw wobec realizacji chodnika zarówno na terenie będącym własnością wnoszących uwagę jak i na terenie pasa drogowego, na którym obecnie znajduje się parking (od frontu Restauracji Astra).

Uwagi o nr 3 i 7 zostały uwzględnione.

Ustalenia projektu planu na terenie oznaczonym numerem 09.MU wprowadzają zabudowę mieszkaniowo - usługową zawierającą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz/lub zabudowę usługową nieuciążliwą. Projekt planu ustala, iż nie mniej niż 50% powierzchni użytkowej kondygnacji parteru należy przeznaczyć pod funkcje usługowe, a miejsca postojowe dla lokali mieszkalnych i usługowych należy zapewnić na terenie działki.

Zostały wprowadzone w ustaleniach projektu planu takie same kryteria dla obiektów tymczasowych na terenach 019.KDX oraz 20.KDX2.

Uwagi o nr 1, 2, 4, 5, 6 i 8 nie zostały uwzględnione.

Nieuwzględnienie uwag uzasadnia się następująco:

Ad. 1. W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu ul. Jeziorna oznaczona jest symbolem 007.KDX1, a północny odcinek Placu Wolności oznaczony jest symbolem 006.KDX1 – „*pas drogowy ulicy publicznej o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i samochodowym (ulica istniejąca do przekształceń - zagospodarowanie w formie woonerfu z uprzywilejowanym ruchem dla pieszych i rowerzystów; ulica musi zapewniać przejazd dla samochodów i dojazd od przylegających nieruchomości, skrzyżowanie Placu Wolności z ul. Armii Krajowej i z ul. Jeziorną należy urządzić jako skrzyżowanie ogólnoprzejzdne z elementem uspokajającym ruch samochodowy, np. wyniesieniem nawierzchni); dopuszcza się przebudowę lub remont ulicy jako ulicy publicznej klasy dojazdowej.*

Przekształcenie ul. Jeziornej (ozn. symbolem 007.KDX1) i północnego odcinka Placu Wolności (ozn. symbolem 006.KDX1) na ulicę o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i samochodowym w ustaleniach projektu planu zostało utrzymane. Uzasadnienie takie samo jak w § 1 pkt 3 niniejszego rozstrzygnięcia.

Ad. 2. Nieprzekraczalna linia zabudowy wzdłuż lica ściany frontowej istniejącego budynku „Astra” została utrzymana. Do ustaleń projektu planu został dodany zapis umożliwiający realizację parterowych części budynku wysuniętych nie więcej niż 3 m od ustalonej linii zabudowy, pod warunkiem zachowania odległości nie mniejszej niż 3 m od granicy pasa drogowego ul. Partyzantów (010.KDD). Zapis taki umożliwi realizację rozbudowy budynku „Astra” według projektu budowlanego, który został przedstawiony przez właściciela.

Ad. 4. Ustalenia projektu planu wzdłuż ul. Partyzantów (na terenach 07.MU, 09.MU, 10.MU) wprowadzają zabudowę mieszkaniowo-usługową zawierającą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz/lub zabudowę usługową nieuciążliwą. Projekt planu ustala, iż nie mniej niż 50% powierzchni użytkowej kondygnacji parteru należy przeznaczyć pod funkcje usługowe, a miejsca postojowe dla lokali mieszkalnych i usługowych należy zapewnić na terenie działki. Tereny zabudowane w centralnej części miasta Olecko to głównie zabudowa mieszkaniowo-usługowa i usługowa.

Ad. 5. Ustalenia projektu planu nie przeznaczają terenu 07 na parking, ale nakładają obowiązek budowy na terenie 07.MU garażu podziemnego pod budynkiem (może to być też poziomy parking publiczny) oraz dopuszczają podziemny garaż wielopoziomowy.

Ad. 8. Pozbawienie prawa własności części działki nr 442 dotyczy powierzchni 9 m² (obecnie teren zjazdu na działkę nr 442). Planowany wykup części działki będzie wykonywany w celu wprowadzenia ciągłości pasa drogowego ul. Partyzantów. Obecne zagospodarowanie tego terenu nie ulegnie zmianie – pozostanie zjazd z ul. Partyzantów na dz. nr 442. W przypadku likwidacji zjazdu przez właściciela dz. nr 442 – teren ten (9 m²) zostanie zagospodarowany jako chodnik.

W przypadku przebudowy ul. Partyzantów lokalizacja miejsc postojowych w pasie drogowym zostanie określona w projekcie budowlanym. Ustalenia projektu planu dopuszczają realizację miejsc do parkowania (§ 5 ust. 2 projektu uchwały).

Uwaga o nr 6 bezpodstawną - nie została uwzględniona.

Teren oznaczony symbolem 07.MU w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko oznaczony jest symbolem „C” – tereny zurbanizowane tworzące centrum miasta. Wobec powyższego przeznaczenie w projekcie planu terenu 07.MU pod zabudowę mieszkaniowo-usługową nie narusza ustaleń studium.

2. Uwaga (data wpływu 2 listopada 2021 r., Nr rej. 26402/21) dotyczy przeznaczenia terenu 10.U na budowę budynku mieszkalno-usługowego oraz uwzględnienia w planach parkingu na działce 10.U – od sklepu warzywnego w kierunku rzeki.

Uwaga została uwzględniona.

Dla terenu elementarnego oznaczonego numerem 10 zostało zmienione przeznaczenie na teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU) zawierającej zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz / lub zabudowę usługową nieuciążliwą. Na terenie 10.MU projekt planu dopuszcza realizację miejsc do parkowania jak i utrzymanie istniejących miejsc do parkowania. Projekt planu wskazuje minimalną ilość miejsc do parkowania, jaką należy zapewnić na terenie działki, natomiast nie wprowadza ograniczeń co do maksymalnej ilości miejsc do parkowania.

§ 3. W związku z uwzględnieniem części uwag i wprowadzeniem zmian do projektu planu, zmieniony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieście – Centrum został powtórnie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 31 stycznia 2022 r. do 21 lutego 2022 r. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu (tj. do dnia 7 marca 2022 r.), do ustaleń projektu planu wniesiono 1 uwagę, o której mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. Uwaga z dnia 7 marca 2022 r. (data wpływu 7 marca 2022 r., Nr rej. 6422/22) dotyczy:

- 1) likwidacji zapisu umożliwiającego budowę miejsc postojowych w parku miejskim oznaczonym symbolem 32.ZP;
- 2) pozostawienia wjazdu na teren działki nr 442 (teren elementarny oznaczony symbolem 09.MU) od strony ul. Jeziornej – tak jak w obowiązującym planie;
- 3) wprowadzenia w projekcie planu zapisu, że na terenie 07.MU od strony pasa drogowego ul. Partyzantów powstanie wielopoziomowy, ogólnodostępny parking publiczny oraz budynek użyteczności publicznej;
- 4) zmiany zapisu dla terenu 007.KDX1 „ulica musi zapewnić przejazd dla samochodów i **dojazd od** przylegających nieruchomości” na zapis: „ulica musi zapewnić przejazd dla samochodów i **dojazd do** przylegających nieruchomości”;
- 5) sprzeciwu wobec poszerzenia pasa drogowego ulicy Partyzantów o 9 m² z terenu działki nr 442 w celu realizacji chodnika. Sprzeciw wobec realizacji chodnika pomiędzy jezdnią ulicy Partyzantów a terenem 07.MU. Wprowadzenia do projektu planu zapisu o pozostawieniu istniejącego parkingu w dotychczasowym kształcie (parkowanie prostopadłe do

budynku i do osi jezdni) oraz uwzględnienie w projekcie planu zapisu o wykonaniu przejścia dla pieszych z terenu 07.MU na drugą stronę ul. Partyzantów;

6) naruszenia procedury planistycznej, gdyż wyłożona do publicznego wglądu prognoza oddziaływania na środowisko nie zawiera aneksu nr 3 z dnia 15 września 2021 r.

Uwaga o numerze 4 została uwzględniona – jako omyłka pisarka.

Uwagi o numerach 1, 3 i 5 nie zostały uwzględnione.

Nieuwzględnienie uwag uzasadnia się następująco:

Ad. 1. W związku z deficytem miejsc postojowych w centrum miasta pozostawia się zapis umożliwiający realizację miejsc postojowych w granicach terenu 32.ZP. Przy czym zapisy planu (§ 8 ust. 2 pkt 1) obligują do kompleksowego zachowania terenów zdrzewionych zieleni miejskiej – parku miejskiego (terenów elementarnych oznaczonych symbolami 31.ZP/U i 32.ZP). Ustalona na terenie 32.ZP powierzchnia biologicznie czynna to 85% powierzchni terenu. W przypadku wycinki drzew został ustalony w planie obowiązek nowych nasadzeń w proporcji jedno nowe nasadzenie na jedno drzewo wycięte. Projekt planu ustala zachowanie funkcji parku miejskiego na terenie 32.ZP.

Ad. 3. W projekcie planu przeznaczenie terenu 07.MU zostało określone w następujący sposób: „*teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierającej zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz/lub zabudowę usługową nieuciążliwą z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 uchwały. Obowiązuje realizacja garażu podziemnego pod budynkiem. Dopuszcza się podziemny garaż wielopoziomowy. Nie mniej niż 50% powierzchni użytkowej kondygnacji parteru należy przeznaczyć pod funkcje usługowe.*”. Oznacza to, iż na terenie 07.MU może powstać podziemny wielopoziomowy, ogólnodostępny parking publiczny oraz budynek usługowy, też jako usługa użyteczności publicznej. Ustalenia projektu planu umożliwiają też realizację na tym terenie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, tak jak na sąsiednich terenach 09 i 10. Ustalenia projektu planu zakazują realizacji na terenie całego obszaru objętego planem wolno stojących nadziemnych wielopoziomowych budowli garażowych (§ 6 ust. 2). Dla realizacji planowanej przez Gminę Olecko inwestycji nie ma konieczności wprowadzania zmian w ustaleniach projektu planu.

Ad. 5. Realizacja chodnika po południowej stronie jezdni ul. Partyzantów jest niezbędna w związku z uwzględnieniem wcześniejszych uwag złożonych do projektu planu i dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowo – usługowej zawierającej zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz/lub zabudowę usługową nieuciążliwą na terenach 09.MU i 10.MU. Chodnik będzie niezbędną formą zagospodarowania pasa drogowego ul. Partyzantów umożliwiającą poruszanie się pieszych wzdłuż nowej zabudowy przy ul. Partyzantów. W nowej zabudowie nie mniej niż 50% powierzchni użytkowej kondygnacji parteru należy przeznaczyć pod funkcje usługowe, tym bardziej należy zabezpieczyć dostęp dla pieszych do lokali usługowych zlokalizowanych wzdłuż ul. Partyzantów.

W przypadku przebudowy ul. Partyzantów lokalizacja miejsc postojowych w pasie drogowym oraz lokalizacja przejść dla pieszych zostanie określona w projekcie budowlanym. Ustalenia projektu planu dopuszczają realizację miejsc do parkowania w pasie drogowym (§ 5 ust. 2 projektu uchwały). Natomiast zapewnienie miejsc postojowych dla obsługi zabudowy (w tym na terenie 09.MU) leży po stronie inwestora lub właściciela nieruchomości, a nie po stronie władz miasta. Ustalenia planu (§ 19 ust. 9 pkt 3 lit. h) obligują do zapewnienia miejsc postojowych w obrębie terenu elementarnego 09.MU na działce lub działkach objętych inwestycją w ilości: nie mniej niż 1,2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie oraz dla funkcji usługowej zgodnie z § 15 ust. 4 uchwały, w którym została określona minimalna ilość miejsc postojowych w zależności od rodzaju usługi.

Uwagi o numerach 2 i 6 zostały uznane za bezpodstawne.

Uzasadnienie:

Ad. 2. Ustalenia projektu planu (§ 15 ust. 3 projektu uchwały) dopuszczają obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę w oparciu między innymi o drogi wewnętrzne (KDW), co oznacza, że teren działki nr 442 (teren elementarny 09.MU) ma możliwość obsługi komunikacyjnej od strony ul. Jeziornej (od strony drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 013.KDW).

Ad. 6. Aneks do prognozy oddziaływania na środowisko z dnia 15 września 2021 r. określał, iż: „*Wprowadzone zmiany i uzupełnienia w zapisach ustaleń projektu planu nie wpłyną na zmianę skutków jego realizacji, które zostały określone i przeanalizowane w Prognozie oddziaływania na środowisko z dnia 28 stycznia 2021 roku oraz w aneksach z 20 marca 2021 roku i 18 maja 2021 roku.*”. Stąd autor prognozy uznał, iż nie ma konieczności zamieszczenia tego aneksu do całości prognozy z nowym aneksem z dnia 22 stycznia 2022 r.

§ 4. LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieście – Centrum:

1. Uwagi wyrażające sprzeciw wobec ograniczenia ruchu na ul. Jeziornej lub jakichkolwiek zmian w organizacji ruchu na ul. Jeziornej (007.KDX1).

2. Uwagi wyrażające sprzeciw wobec przeznaczenia Placu Wolności (006.KDX1) i ul. Jeziornej (007.KDX1) do przekształceń na ulice publiczne o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i samochodowym.

3. Pozostawienie organizacji ruchu na drogach oznaczonych symbolami 006.KDX1 (Plac Wolności) i 007.KDX1 (ul. Jeziorna) w obecnym kształcie.

4. Ustalenie linii zabudowy na terenie działki nr 442 od strony ul. Partyzantów wzdłuż najdalej wysuniętej ściany budynku.

5. Zmiana organizacji ruchu - odcinek ul. Armii Krajowej od Placu Wolności do ul. Składowej zrobić jednokierunkowy, a dalej dwukierunkowy.

6. Zmiana kierunku jazdy ulic Składowej i Kopernika: ul. Kopernika wjazd od ul. 11 Listopada, a ul. Składowa wjazd od ul. Armii Krajowej.
7. Usunięcie z projektu planu zapisów, które w jakikolwiek sposób będą ograniczały wjazd na Plac Wolności oraz ul. Jeziorną oraz zapisów o przekształceniu Placu Wolności i ul. Jeziornej na woonerf.
8. Wykreślenie zapisów o budownictwie mieszkaniowym wielorodzinnym na terenie 07.MU.
9. Przeznaczenie terenu 07.MU na parking publiczny.
10. Likwidacja zapisu umożliwiającego budowę miejsc postojowych w parku miejskim oznaczonym symbolem 32.ZP.
11. Wprowadzenie w projekcie planu zapisu, że na terenie 07.MU od strony pasa drogowego ul. Partyzantów powstanie wielopoziomowy, ogólnodostępny parking publiczny oraz budynek użyteczności publicznej.
12. Uwaga wyrażająca sprzeciw wobec pozbawienia prawa własności części terenu działki nr 442 o powierzchni 9 m² na poszerzenie pasa drogowego ul. Partyzantów (010.KDD) oraz sprzeciw wobec realizacji chodnika po południowej stronie jezdni ul. Partyzantów zarówno na terenie będącym własnością wnoszących uwagę jak i na terenie pasa drogowego, na którym obecnie znajduje się parking (od frontu Restauracji Astra).
13. Wprowadzenia do projektu planu zapisu o pozostawieniu istniejącego parkingu w pasie drogowym ul. Partyzantów (010.KDD) w dotychczasowym kształcie (parkowanie prostopadłe do budynku Restauracji Astra i do osi jezdni) oraz uwzględnienie w projekcie planu zapisu o wykonaniu przejścia dla pieszych z terenu 07.MU na drugą stronę ulicy Partyzantów.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH
FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) Rada Miejska w Olecku rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zalicza się inwestycje wymienione w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczane do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - Centrum obejmują:

- 1) przebudowę ul. Jeziornej (007.KDX1) i północnego odcinka Placu Wolności (006.KDX1) na ulicę o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i samochodowym (tzw. woonerf), o łącznej długości około 310 mb;
- 2) urządzenie ścieżek rowerowych w pasach drogowych Placu Wolności (005.KDD) lub równolegle na terenie parku miejskiego (oznaczonego symbolem 32.ZP) o łącznej długości około 960 mb;
- 3) przebudowę i urządzenie ciągu pieszo-rowerowego (019.KDX) o długości około 157 mb;
- 4) budowę drogi wewnętrznej ogólnodostępnej oznaczonej symbolem 015.KDW wraz z kanalizacją deszczową o długości około 87 mb;
- 5) urządzenie skweru zielni na terenie oznaczonym symbolem 35.ZP o powierzchni około 166 m².

3. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak: zaopatrzenie w energię elektryczną, zaopatrzenie w energię ciepłą, zaopatrzenie w gaz, podlegają dodatkowo regulacjom ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 716 z późn. zm.). Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje te nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z budżetu gminy, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą.

§ 2. Inwestycje wymienione w § 1 ust. 2 należy realizować zgodnie z przepisami techniczno–budowlanymi i aktualną wiedzą techniczną w okresie realizacji, w sposób nienaruszający ustaleń planu.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ujętych w planie, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom o finansach publicznych oraz przepisom o dochodach jednostek samorządu terytorialnego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Olecku
z dnia 2022 r.
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - Centrum został sporządzony w wykonaniu uchwały nr ORN.0007.49.2019 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 31 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieście – Centrum.

Na części obszaru planu (około 30% powierzchni planu), pomiędzy Placem Wolności a ul. Partyzantów, obowiązują następujące plany miejscowe:

a) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście I” w Olecku – uchwała nr XXVII/208/2000 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 30 listopada 2000 r.,

b) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście I” w Olecku dla obszaru przy ul. Stromej i Placu Wolności – uchwała nr ORN.0007.80.2018 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 28 września 2018 r.,

c) zmiana części MPZP „Śródmieście I” w Olecku – Uchwała Nr XXIX/269/09 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 29 maja 2009 r.

Przeznaczenie terenów ustalone w powyższych planach miejscowych to:

- MN – tereny projektowanej zabudowy jednorodzinnej w zabudowie szeregowej,
- MNU – tereny projektowanej zabudowy jednorodzinnej w zabudowie szeregowej z usługami,
- MWU – tereny projektowanej zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej z usługami,
- MWU – tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej z usługami (ze wskazaniem miejsc do zabudowy),
- UH,UG i adaptacji, – tereny istniejących usług handlowo-gastronomicznych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej
- UO,UK,UI,U – tereny pozostałych usług istniejących: oświaty, kultury, biura, kultu religijnego, handlu i gastronomii,
- ZU – tereny zieleni urządzone,
- Z,L,D,KW – tereny komunikacji (ulice, dojazdy, parkingi),
- MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
- MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,
- K – teren obsługi komunikacji wewnętrznej,
- KD – teren komunikacji drogowej,
- Kd – teren komunikacji dojazdowej.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko (zatwierdzonym uchwałą nr BRM.0007.128.2021 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 30 listopada 2021 r.) obszar planu został zakwalifikowany do **Strefy I – miejskiej – centralny obszar położony w granicach administracyjnych miasta Olecko, obejmujący istniejące i perspektywiczne tereny urbanizacji. Miasto pełni rolę wielofunkcyjnego ośrodka aktywizacji społeczno - gospodarczej o znaczeniu ponadlokalnym.**

Ogólne zasady i kierunki zagospodarowania przestrzennego w strefie I :

•modernizacja, porządkowanie i uzupełnianie zabudowy istniejącego układu przestrzennego, w kierunku wyeksponowania centrum miasta;

•ochronę historyczną struktur przestrzennych wraz z istniejącymi obiektami i zespołami zabytkowymi prawnie chronionymi;

•podniesienie rangi miasta poprzez promocje gminy jako głównego wielofunkcyjnego ośrodka rozwoju w układzie powiatowym;

•aktywizacja gospodarcza, rozwój przedsiębiorczości, usług, zabudowy mieszkaniowej, sportu i rekreacji ze wskazaniem obszarów do zabudowy, w tym obszarów przestrzeni publicznych na terenie miasta;

•podjęcie działań na rzecz ochrony środowiska i zachowania walorów krajobrazowych w zakresie przewietrzania miasta oraz tworzenie powiązań funkcjonalnych zieleni miejskiej oraz terenów sportu, rekreacji i wypoczynku w spójny system (ścieżki dydaktyczne, ścieżki zdrowia, ciągi pieszo - rowerowe);

•podnoszenie jakości infrastruktury komunikacyjnej i sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym;

•poprawa standardu usług publicznych, w tym oświaty i kultury;

•rehabilitacja i rewaloryzacja obszarów zdegradowanych.

W studium strefę I - podzielono na 4 obszary funkcjonalno – przestrzenne. Obszar planu znajduje się w strefie śródmiejskiej – centralnej.

Szczegółowe zasady zagospodarowania przestrzennego w śródmiejskiej części miasta:

•realizacja zamierzeń inwestycyjnych w zakresie rewitalizacji obiektów wg ustalonego lokalnego programu rewitalizacji (Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Olecko na lata 2009 – 2015 – uchwała nr ORN.0007.49.2012 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 24 sierpnia 2012 r. nie jest już aktualny – przypis autora)

• utworzenie ciągów spacerowo-piesznych w połączeniu z terenami zieleni urządzonej oznaczone graficznie na rysunku Studium, w tym zagospodarowanie terenów pod zorganizowaną przestrzeń publiczną od mostu drewnianego na ujściu rzeki Lega z jeziora do mostu na Al. Zwycięstwa w formie urządzonej zieleni parkowej, alejek utwardzonych, ławek parkowych, urządzeń terenowo - sportowych, z placem zabaw dla dzieci i osób starszych itp.;

• dążenie do utrzymania zwartości układu urbanistycznego w części śródmiejskiej miasta poprzez tworzenie zwartych reprezentacyjnych pierzei;

• organizowanie przestrzeni publicznych w oparciu o szczegółowe analizy i potrzeby mieszkańców;

• kształtowanie ośrodka usług komercyjnych w rejonie rynku na zasadzie rewitalizacji istniejącego zasobu mieszkaniowo - usługowego, uzupełnienia zabudowy plombowej - kamienice, modernizacje ulic w kierunku organizacji miejsc postojowych.

W zakresie ochrony dóbr dziedzictwa kulturowego studium określa następujące zasady:

• należy kształtować przestrzeń przy zachowaniu ładu przestrzennego i architektonicznego,

• w strefie śródmiejskiej należy przede wszystkim zadbać o ochronę historycznych struktur przestrzennych,

• w strefie śródmiejskiej powinny być realizowane projekty o charakterze ochrony dziedzictwa kulturowego, projekty kulturalne i społeczne, a także projekty o charakterze handlowo-usługowym, tworzące nowe miejsca pracy,

• strefa śródmiejska powinna stać się obszarem codziennych spotkań mieszkańców Olecka, dlatego również należy zadbać o bezpieczeństwo publiczne w centrum miasta. Poprawienie systemu oświetlenia oraz monitoring wizyjny są niewątpliwie ważnymi zadaniami do zrealizowania podczas rewitalizacji tego obszaru,

• należy dokonać rewitalizacji obszaru Placu Wolności jako istotnego miejsca centro twórczego,

• należy podnieść znaczenie centralnego punktu miasta w rejonie rynku tworząc możliwości rozwoju nowych usług, punktów handlowych i gastronomicznych,

• należy przywrócić funkcję jaką rynek spełniał w przeszłości (centrum kulturalne, handlowo –usługowe, miejsce integracji społecznej) poprzez renowację istniejącej zabudowy (modernizacja, porządkowanie i uzupełnienie zabudowy istniejącego układu przestrzennego), terenów zielonych i przyrzecznych (zagospodarowanie obszarów zielonych poprzez opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu – stworzenie miejsc codziennego wypoczynku, obiektów małej architektury w celu przystosowania terenu do potrzeb lokalnej społeczności oraz turystów),

• w strefie śródmiejskiej oraz jej otulinie należy zrewitalizować, zagospodarować, stworzyć publiczne przestrzenie zielone w oparciu o całościowe koncepcje,

• w strefie śródmiejskiej oraz jej otulinie graniczącej z terenami nadbrzeżnymi należy dokonać rehabilitacji istniejącej zabudowy i kompleksowo zagospodarować tereny pod funkcje rekreacyjno- wypoczynkowe,

• w strefie będącej otuliną obszaru śródmiejskiego należy przewidzieć poza lokalizacją funkcji mieszkaniowo-usługowych funkcje społeczno – kulturalne,

• strefę śródmiejską oraz jej otulinę należy objąć publicznym monitoringiem.

Na rysunku studium tereny objęte niniejszym planem miejscowym oznaczone zostały symbolami:

- C – tereny zurbanizowane tworzące centrum miasta,

- Up – tereny usług publicznych, usług sakralnych i oświaty.

Na rysunku planu na terenie rynku został wskazany kolorem zielonym teren istniejącej zieleni publicznej urządzonej. Symbolami został oznaczony plac miejski, urząd, kościół, gastronomia, hotele, kino, pomniki przyrody, obiekty ujęte w rejestrze zabytków, stanowisko archeologiczne. W studium przez obszar objęty planem wskazany jest przebieg szlaków pieszo-rowerowych: lokalny szlak zielony „Tęczą piętnastu jezior wokół Sudowskiej Strugi” (wzdłuż rzeki Legi) oraz lokalny szlak niebieski „Doliną Legi – Nurtem pracowitej rzeki” (wzdłuż Placu Wolności i ul. Jeziornej). Na rysunku Studium wskazane są również proponowane kierunki rozwoju ciągów pieszo-rowerowych (wzdłuż ul. Jeziornej i ul. 11 Listopada).

Studium (w części II „KIERUNKI ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY” w punkcie 1.2 „Strefy polityki przestrzennej”) określa, iż:

„W każdej z tych stref (chodzi o strefy polityki przestrzennej – przypis autora) wyznaczono obszary z ustaleniem predysponowanych form zagospodarowania i użytkowania terenów, określeniem przekształceń strukturalnych w kierunku ich rozwoju, które są wytyczną dla opracowań planistycznych i wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz innych działań związanych z gospodarowaniem przestrzenią.

Naruszenie ustalonego w studium zasięgu terenów przewidzianych do zainwestowania dopuszczone może być tylko w przypadku lokalizacji inwestycji publicznych lub tych, których realizacja będzie miała znaczący wpływ na rozwój gospodarczy gminy poprzez tworzenie nowych miejsc pracy, zwiększenie konkurencyjności.”

Ponadto Studium w części II „KIERUNKI ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY” w punkcie 2. „KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY” określa, iż:

„Na rysunku studium zaznaczono główne obszary koncentracji zainwestowania na tle stanu istniejącego. Studium stanowi podstawę do sporządzania mpzp, a integralną częścią opracowania jest rysunek studium. Przedstawione wytyczne mają charakter zgeneralizowany w związku z tym dopuszcza się uszczegółowienie przeznaczenia terenów - funkcji na etapie sporządzania planu miejscowego.”

Na podstawie wyżej przytoczonych zapisów studium należy uznać, iż przeznaczenie terenu elementarnego oznaczonego symbolem 13.MU (teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej – działki nr 444/1, 1601/1, 1601/2 i część działki nr 444/4), który na rysunku Studium znajduje się w granicach obszaru Up – tereny usług publicznych, usług sakralnych i oświaty, nie narusza ustaleń obowiązującego Studium, gdyż wytyczne, jak stwierdza samo Studium, mają charakter zgeneralizowany i studium dopuszcza uszczegółowienie przeznaczenia terenów – funkcji na etapie sporządzenia planu miejscowego. Stąd w sporządzanym planie miejscowym dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 13 funkcja została określona jako zabudowa mieszkaniowo-usługowa. Pozostała część obszaru oznaczonego w studium symbolem Up przeznaczona jest w przedmiotowym planie miejscowym pod funkcje usług publicznych: 14.Up - teren zabudowy usług użyteczności publicznej – usługi kultury wraz z usługami towarzyszącymi - oraz 12.U/ZP - teren zabudowy usług kultury z terenami zieleni urządzonej wraz z usługami towarzyszącymi. W związku z powyższym dominujący kierunek zagospodarowania obszaru oznaczonego w studium symbolem Up został zachowany w sporządzanym planie miejscowym.

Należy przy tym nadmienić, iż dla terenu działek o nr 444/1, 1601/1, 1601/2, które znajdują się w granicach terenu elementarnego 13.MU, została zatwierdzona uchwałą nr ORN.0007.80.2018 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 28 września 2018 r., zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście I” w Olecku dla obszaru przy ul. Stromej i Placu Wolności, która przeznaczyła ten teren pod funkcje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (MW/U). Od czasu uchwalenia powyższej zmiany planu miejscowego ustalenia studium dla terenu działek o nr 444/1, 1601/1 i 1601/2 nie uległy zmianie.

Wzdłuż rzeki Legi, po północnej stronie, została zrealizowana ścieżka pieszo – rowerowa, stąd ustalenia niniejszego planu miejscowego nie obligują do realizacji ścieżki pieszo – rowerowej wzdłuż rzeki Legi po stronie ul. Partyzantów, natomiast ustalenia planu dopuszczają realizację ścieżek pieszych w pasach drogowych.

W związku z powyższym można stwierdzić, iż niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko zatwierdzonego uchwałą nr BRM.0007.128.2021 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 30 listopada 2021 r.

Ustalając w niniejszym planie miejscowym przeznaczenie terenów oraz określając sposoby zagospodarowania i korzystania z terenów, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, dotyczących zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Organ zaproponował przeznaczenie terenów zgodnie z kierunkami rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta objętej niniejszym opracowaniem planistycznym, zawartym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko jak również z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Sporządzając niniejszy plan miejscowy organ uwzględnił wymagania:

a) ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez: ustalenie na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, ustalenie zabudowy pierzejowej i wskazanie pierzei eksponowanych wokół Placu Wolności kształtujących historyczny układ urbanistyczny miasta a także ustalenie wskaźników kształtowania zabudowy: minimalnej i maksymalnej wysokości budynków, minimalnej i maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, geometrii dachów, wskaźników parkingowych. W celu ukształtowania przestrzeni w centrum miasta plan przeznacza tereny pod zabudowę głównie na funkcje mieszkaniowo-usługowe i usługowe oraz utrzymuje w centralnej części park miejski z kościołem i usługami użyteczności publicznej;

b) ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrona gruntów rolnych i leśnych

Wymagania ochrony środowiska w planie zrealizowane zostały m.in. poprzez uwzględnienie większości wytycznych wynikających z „Prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieście – Centrum (Pracowania Projektowa Architektury Krajobrazu i Rewaloryzacji Środowiska, mgr Bogusław Grechuta, grudzień 2020 r., aneks nr 1 – marzec 2021 r., aneks nr 2 - maj 2021 r. aneks nr 3 - wrzesień 2021 r.). Obszar planu nie znajduje się w obrębie obszarów objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz.1098 z późn. zm.). Natomiast w granicach planu znajdują się 3 pomniki przyrody:

- 1) dąb szypułkowy „Bolesław” w parku miejskim przy Placu Wolności, na terenie działki nr 631,
- 2) dwa dęby szypułkowe „Dęby Zygmunta” przy ul. Partyzantów, na terenie działki nr 444/4.

Ochrona pomników przyrody na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz uchwale Rady Miejskiej w Olecku dotyczącej pomników przyrody. Ustalenia planu wykluczają zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać naturalnej roślinności pomników przyrody. Plan wyznacza wokół pomników przyrody strefę ochrony drzewa (pomnika przyrody) w odległości 11,0 m od pnia drzewa, która odpowiada pionowemu rzutowi korony. Odległość ta powinna gwarantować ochronę systemu korzeniowego drzew. W analizowanym przypadku również w oparciu o przyjęte w miastach standardy kształtowania zieleni, 11-metrowa nienaruszalna strefa ochrony drzewa (obszar wokół drzewa, licząc od osi pnia, to 3-krotność obwodu jego pnia na wysokości 130 cm nad gruntem (3,52m x 3 =10,56 m i 3,20 m x 3 = 9,6 m). W strefie tej plan ustala zakaz wykonywania robót ziemnych. Zakaz wykonywania robót ziemnych nie dotyczy realizacji sieci infrastruktury technicznej, nawierzchni dróg, ciągów pieszych i rowerowych, które należy wykonywać bez naruszenia systemu korzeniowego drzew.

Ponadto plan miejscowy w formie zalecenia wskazuje na przeprowadzenie inwestycji na sąsiednim terenie 13.MU w taki sposób, aby zmiana zagospodarowania terenu nie zagrażała naturalnej roślinności pomników przyrody. Mianowicie zalecenie wskazuje, aby na etapie projektowym inwestycji na terenie 13.MU została przeprowadzona analiza z oceną oddziaływania budowy garażu podziemnego na pomniki przyrody – dwa dęby szypułkowe zlokalizowane na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 12.U/ZP.

Wprowadzenie obowiązku wykonania analizy z oceną oddziaływania budowy garażu podziemnego na pomniki przyrody wykracza poza zakres uprawnień planu miejscowego, stąd w planie wskazano to jako zalecenie, które będzie jednocześnie wskazówką dla organu wydającego pozwolenie na budowę, aby wymagać takiego opracowania.

Plan przewiduje niecałe 20% terenów zlokalizowanych w jego granicach pod tereny publicznej zieleni urządzonej – ZP i ZP/U – park miejski oraz tereny zieleni wzdłuż rzeki Legi, a także projektowany park kieszonkowy przy drodze wewnętrznej 015.KDW i istniejącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej. Plan ustala ponadto zachowanie zadrzewień przyulicznych (drzewa i szpalery drzew wskazane do zachowania na rysunku planu w pasie drogowym Placu Wolności, ul. Partyzantów i ul. 11 Listopada), szpalery drzew na terenie ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego symbolem 019.KDX oraz wskazuje 4 istniejące drzewa do zachowania na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej i obejmuje je ochroną planistyczną z uwagi na ich wartość przyrodniczą.

Dokument nie obejmuje terenów, który wymagałyby zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1326), na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Ustalenia planu nakazują zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej połączonej z układem miejskiej sieci wodociągowej; odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej połączonej z układem miejskiej sieci kanalizacyjnej. Ustalenia planu określają, iż wody opadowe i roztopowe z dachów obiektów kubaturowych, z placu publicznego oznaczonego symbolem 020.KDX2, wydzielonych dróg wewnętrznych, wydzielonych ciągów pieszych i pieszo-rowerowych, terenów parkingów (z wyłączeniem miejsc do parkowania samochodów w pasach drogowych ulic publicznych) powinny zostać zagospodarowane na terenie lub odprowadzone do systemu kanalizacji deszczowej, natomiast z ulic publicznych plan ustala odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji deszczowej. Zaopatrzenie w ciepło zabudowy w obszarze planu ustalone zostało w oparciu o sieć ciepłowniczą, przy czym plan dopuszcza realizację indywidualnych systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne. Usuwanie i gromadzenie odpadów plan ustala zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez wskazanie, iż:

- cały obszar planu znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 21.02.1979 r. pod numerem A-181 jako układu urbanistycznego miasta – obszar podlega ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

- na obszarze planu znajduje się 8 budynków (kamienic) wpisanych do rejestru zabytków województwa warmińsko-mazurskiego, które również ujęte są w gminnej ewidencji zabytków - budynki podlegają ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

- budynek mieszkalno-handlowy usytuowany przy Placu Wolności 14 jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków - plan określa zasady jego ochrony.

W celu ochrony krajobrazu zabytkowego układu urbanistycznego śródmieścia w planie zostały ustalone zasady sytuowania reklam oraz zasady sytuowania stacji bazowych telefonii komórkowej, dopuszczona została realizacja wyłącznie podziemnych nowych sieci infrastruktury technicznej.

Ponadto plan wyznacza strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego (AZP 18-80 stanowisko nr 3 – kościół późnogotycki XVI w. i zespół zabudowy staromiejskiej XVI-XVIII w.), która obejmuje większość obszaru planu z wyłączeniem północnego pasa terenu wzdłuż ul. Partyzantów;

d) ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i imienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

Dokument zapewnia zlokalizowanie na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Plan ustala minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych w wielkości nie mniejszej niż 4% przy ogólnej liczbie miejsc do parkowania powyżej 9 stanowisk. W przypadku liczby miejsc do parkowania od 1 do 9 stanowisk (włącznie) dopuszcza się miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Na pozostałych terenach lokalizacja miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dokument ustala również zagospodarowanie terenów przestrzeni publicznej bez barier architektonicznych i komunikacyjnych dla osób ze szczególnymi potrzebami, do których należy zaliczyć osoby starsze i niepełnosprawne, osoby z wózkami dziecięcymi i na wózkach inwalidzkich, osoby niedowidzące i niewidome. Ustalenia planu uszczegółwiają, iż przejścia dla pieszych przez jezdnię należy realizować na wysokości chodnika (uszczegółwienie stanowi wniosek mieszkańców zgłoszony w trakcie konsultacji społecznych przeprowadzonych we wrześniu 2020 r.). W obrębie obszaru planu zaopatrzenie w wodę na cele bytowe i przeciwpożarowe przewidziane jest z sieci wodociągowej.

Przy sporządzaniu niniejszego planu miejscowego organ uwzględnił także:

a) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez:

- ustalenie kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu z zachowaniem dominanty budynku kościoła i wieży kościelnej oraz historycznego układu urbanistycznego – dawnego rynku z przyległymi ulicami,

- ekspozycję budynku i wieży kościoła od strony skrzyżowania ul. Jeziornej z Placem Wolności poprzez określenie na rysunku planu punktu widokowego z ul. Jeziornej; plan ustala zakaz wprowadzania elementów zagospodarowania przesłaniających widok z poziomu człowieka na kościół,

- zachowanie szpalerów drzew wzdłuż ul. Partyzantów (010.KDD), ul. 11 Listopada (002.KDL) i odcinków Placu Wolności (005.KDD), które kształtują te przestrzenie publiczne, a także zachowanie szpalerów drzew na terenie ciągu pieszo-rowerowego (019.KDX) wzdłuż granicy z placem publicznym (020.KDX2) jako zamknięcie kompozycyjne placu,

- określenie pierzei eksponowanych zabudowy wokół rynku, wzdłuż Placu Wolności,

- określenie wskaźników intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy i wysokości zabudowy,

- ustalenia zasad lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej,

- ustalenie zasad sytuowania reklam, w tym zakaz lokalizacji reklam na terenach elementarnych oznaczonych symbolami 32.ZP i 34.ZP, z wyłączeniem obiektów służących informacji o zabytkach, gminie i promocji gminy oraz podczas trwania imprez masowych;

b) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez określenie przeznaczenia terenów, ustalenia obowiązku lokalizacji funkcji usługowej w parterach pierzei zabudowy przy Placu Wolności, ustalenia wskaźników intensywności, powierzchni zabudowy i wysokości zabudowy oraz ilości miejsc do parkowania samochodów, a także ustalenie dla poszczególnych terenów elementarnych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową i usługową stawki służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%;

c) prawo własności – prawie 80% obszaru objętego planem stanowi własność lub współwłasność Gminy Olecko, pozostałe tereny stanowią własność Powiatu Oleckiego (pas drogowy ul. Armii Krajowej, ul. 11 Listopada, ul. Cichej, ul. Środkowej i ul. Kolejowej), własność Parafii Rzymskokatolickiej (dz. nr 630, 18/7 i 3144 – teren kościoła i plebanii) oraz własność osób fizycznych;

d) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób niezagrażający spełnieniu ww. potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi;

e) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Dokument umożliwia realizację niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania zabudowy centrum miasta obiektów i urządzeń, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym m.in. sieci i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej, stacji transformatorowych oraz dojazdów na terenie obszaru planu;

f) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Dokument ustalił zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Na obszarze planu w pasach drogowych dróg publicznych przebiega miejska sieć wodociągowa zapewniająca zaopatrzenie w wodę dla istniejącej i projektowanej zabudowy.

Niniejszy dokument porządkuje pod względem formalno - prawnym przestrzeń centrum miasta oraz wskazuje warunki i zasady uzupełnienia i przekształceń istniejącej zabudowy. Przy wyznaczaniu terenów nowej zabudowy w planie zostały wzięte pod uwagę wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,

b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego – przez Plac Wolności przebiega linia autobusowa, w sąsiedztwie budynku Urzędu Miejskiego znajduje się przystanek autobusowy;

c) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - plan ustala w pasach drogowych przebieg ciągów pieszych i ścieżek rowerowych o orientacyjnym kierunku wskazanym na rysunku planu oraz wskazuje wydzielone tereny publicznych ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych (017.KDX, 018.KDX i 019.KDX). Plan wskazuje istniejące ulice publiczne klasy dojazdowej: ul. Jeziorną (007.KDX1) i północny odcinek Placu Wolności (006.KDX1) od ul. Jeziornej do budynku Regionalnego Ośrodka Kultury do przekształceń na ulice publiczne o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i samochodowym o zagospodarowaniu w formie tzw. woonerfu czyli rodzaju ulicy w strefie zurbanizowanej, na której położono nacisk na wysoki poziom bezpieczeństwa, uspokojenie ruchu i wysokie walory estetyczne (zapewnione m.in. dzięki zieleni ulicznej) przy zachowaniu miejsc parkingowych i funkcji komunikacyjnej z priorytetem dla pieszych i rowerzystów. Woonerf jest w założeniu przestrzenią publiczną, która łączy funkcje ulicy, deptaku, parkingu i miejsca spotkań mieszkańców. Podstawą projektowania ulicy tego typu jest rezygnacja z tradycyjnego podziału przestrzeni między jezdnią i chodniki oraz zastosowanie elementów małej architektury, co zniechęca kierowców do ruchu tranzytowego przez taką ulicę.

d) lokalizowanie nowej zabudowy na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach miasta, poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

W dniu 17 kwietnia 2018 r. została podjęta przez Radę Miejską w Olecku uchwała nr ORN.0007.25.2018 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W ww. uchwale Rada Miejska w Olecku stwierdziła aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko oraz aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w dniu wejścia w życie uchwały poza jednym planem uchwalonym 30.12.2002 r. Wykonana w 2018 r. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na obszarze gminy Olecko w latach 2012 – 2017. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych”, która stanowi załącznik do ww. uchwały w sprawie oceny aktualności studium i planów, nie odnosi się do obszaru objętego przedmiotowym planem miejscowym.

Uniwersalne projektowanie zdefiniowane zostało w art. 2 Konwencji prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz.1169 oraz z 2018 r. poz. 1217) i „oznacza projektowanie produktów, środowiska, programów i usług, w taki sposób, by były użyteczne dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania.” W ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz.1062) uniwersalne projektowanie oznacza

„uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217), zwanej dalej „Konwencją”, uwzględniane w szczególności w celu spełnienia minimalnych wymagań, o których mowa w art. 6, dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami”.

W art. 6 ww. ustawy minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami obejmują zakres dostępności architektonicznej, dostępności cyfrowej i dostępności informacyjno-komunikacyjnej.

W niniejszym dokumencie zostało uwzględnione uniwersalne projektowanie poprzez ustalenie wymogu zagospodarowania terenów przestrzeni publicznej bez barier architektonicznych i komunikacyjnych dla osób ze szczególnymi potrzebami oraz ustalenie wymogu zlokalizowania na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Ocena

1. Cel wprowadzenia:

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - Centrum w mieście Olecko, zgodnie z podjętą uchwałą nr ORN.0007.49.2019 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 31 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - Centrum jest:

- utworzenie terenów nowych parkingów, co jest podyktowane znacznym zwiększeniem ruchu pojazdów w rejonie Placu Wolności i ulic przyległych,
- stworzenie nowoczesnej przestrzeni w centrum miasta,
- ochrona historycznego wyglądu, charakteru zabudowy w rejonie placu,
- próba utworzenia pieszego ciągu komunikacyjnego jako łącznika pomiędzy ul. Jeziorną a terenem Regionalnego Ośrodka Kultury,
- ustalenie zasad i sposobu sytuowania reklam i nośników reklamowych oraz ich ograniczenie, ze względu na ochronę zabytkowego układu urbanistycznego śródmieścia oraz w celu wyeksponowania historycznej zabudowy śródmiejskiej.

Założone cele w ustawie intencyjnej zostały osiągnięte poprzez odpowiednie ustalenia planu, a w szczególności:

- umożliwienie realizacji nowych parkingów lub miejsc postojowych w przestrzeniach pomiędzy budynkami przy ul. Składowej i ul. Środkowej - na terenach elementarnych oznaczonych symbolami: 18.MW, 19.MW, 25.MU oraz w pasie drogowym nowej drogi wewnętrznej 015.KDW oraz na terenie 32.ZP (nie więcej niż 50 miejsc postojowych),
- umożliwienie realizacji parkingu podziemnego, w tym wielopoziomowego na terenie elementarnym 07.MU (obecnie teren Gminy Olecko) – Gmina zamierza zrealizować budynek z podziemnym ogólnodostępnym parkingiem,
- umożliwienie przebudowy północnego odcinka Placu Wolności (006.KDX1) pomiędzy ul. Jeziorną a terenem Regionalnego Ośrodka Kultury w formie tzw. wooneferu – przestrzeni publicznej, która łączy funkcje ulicy, deptaku, parkingu i miejsca spotkań mieszkańców i urządzenie tej przestrzeni w nowoczesnej formie i o wysokim standardzie oraz kontynuacja tej formy zagospodarowania przestrzeni publicznej w pasie drogowym ul. Jeziornej (007.KDX1),
- określenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze wpisanym do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny miasta,
- określenie, na obszarze wpisanym do rejestru zabytków, zasad sytuowania reklam w celu ochrony krajobrazu zabytkowego układu urbanistycznego śródmieścia.

Z uwagi na sprzeciw mieszkańców i problemy z pozyskaniem terenów pod ciąg komunikacyjny łączący ul. Jeziorną (007.KDX1) z terenem Regionalnego Ośrodka Kultury (14.Up) poprzez połączenie dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 013.KDW i 015.KDW, zadanie to w niniejszym planie nie zostało zrealizowane. Działka nr 3144, przez którą musiałby przebiegać ciąg komunikacyjny, jest zabudowana budynkiem gospodarczym wybudowanym w 2009 r. i stanowi własność Parafii Rzymsko-Katolickiej.

2. Zakres regulacji:

Niniejsza uchwała dotyczy terenu o powierzchni około 12,7 ha, który stanowi centralny plac miasta Olecka wraz z otaczającą zabudową i przyległymi ulicami. Obszar planu ograniczony jest ulicami:

- od północy: Andrzeja Legusa, Janusza Pawłowskiego, Jeziorną i Partyzantów,
- od wschodu: Stromą i Placem Wolności,
- od południa: Kolejową,
- od zachodu: Środkową, Cichą, 11 Listopada i Składową.

Liczba osób zameldowanych (na pobyt stały i czasowy) na obszarze planu to 725 osób (stan na dzień 23.11.2020 r.).

3. Konsultacje społeczne:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieście - Centrum zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeszedł procedurę „konsultacji społecznych”. Burmistrz Olecka w dniu 8 maja 2020 r. w formie obwieszczenia i ogłoszenia podał do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do opracowania projektu ww. planu i możliwości składania wniosków. Powyższe ogłoszenie zamieszczone zostało również w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Olecku, na stronie <http://www.umolecko.bip.doc.pl> oraz w gazecie „Głos Olecka” z dnia 8 maja 2020 r. W trakcie procedury nie wpłynęły wnioski osób fizycznych. Poza procedurą wpłynęły 3 wnioski osób fizycznych:

1) wniosek z dnia 28.09.2020 r. dotyczy budowy pomieszczenia garażowo-gospodarczego i rozbudowy ganku przylegającego do budynku mieszkalnego wielorodzinnego na terenie działki nr 443/5 przy Placu Wolności 20a (na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 08.MU) – ustalenia planu dopuszczają budowę przybudowanego garażu oraz rozbudowę ganku, ustalenia planu nie wykluczają pomieszczeń gospodarczych w garażu, natomiast wykluczają budowę budynków gospodarczych;

2) wniosek z dnia 29.09.2020 r. dotyczy rozbudowy istniejącego budynku usługowego (gastronomia - ASTRA) usytuowanego na terenie działki nr 442 przy ul. Powstańców (na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 09) z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej (mieszkania, pokoje na wynajem, hotel oraz usługi innego rodzaju niż gastronomia); wniosek dotyczy również sprzeciwu wobec zamknięcia dla ruchu samochodowego ul. Jeziornej (007.KDX1). Projekt planu na terenie działki nr 442 przy ul. Powstańców ustala teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierającej zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz / lub zabudowę usługową nieuciążliwą z zastrzeżeniem §6 ust.2 uchwały, który wyklucza lokalizację stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi samochodów, wolno stojących nadziemnych wielopoziomowych budowli garażowych oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

3) wniosek z dnia 01.10.2020 r. dotyczy sprzeciwu wobec zamknięcia dla ruchu samochodowego ul. Jeziornej (007.KDX1), gdyż zdaniem wnioskującego taka zmiana zagospodarowania ulicy doprowadzi do zamknięcia sklepu Lewiatan i utrudni korzystanie także z sąsiednich usług – ulica Jeziorna w ustaleniach planu została wskazana do przekształceń i oznaczona symbolem *KDX1 – pas drogowy ulicy publicznej o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i samochodowym (ulica istniejąca do przekształceń - zagospodarowanie w formie woonerfu z uprzywilejowanym ruchem dla pieszych i rowerzystów; ulica musi zapewniać przejazd dla samochodów i dojazd do przylegających nieruchomości, skrzyżowanie Placu Wolności z ul. Armii Krajowej i z ul. Jeziorną należy urządzić jako skrzyżowanie ogólnoprzejazdne z elementem uspokajającym ruch samochodowy, np. wyniesieniem nawierzchni); dopuszcza się przebudowę lub remont ulicy jako ulicy publicznej klasy dojazdowej*. Ustalenia takie nie wykluczają pozostawienia ul. Jeziornej w obecnym kształcie i formie zagospodarowania, natomiast stwarzają możliwość jej przekształcenia i zagospodarowania publicznej przestrzeni w nowoczesnym kształcie przyjaznym dla pieszych i rowerzystów.

Dodatkowo, poza procedurą przewidzianą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zostały przeprowadzone we wrześniu 2020 r. konsultacje społeczne w ramach realizacji projektu „Partycypacja w Planowaniu” współfinansowanego ze środków Europejskiego Funduszu Społecznego w ramach działania 2.19 Programu Operacyjnego Wiedza Edukacja Rozwój 2014 – 2020. Wnioski i uwagi z przeprowadzonych konsultacji zostały w większości uwzględnione w planie miejscowym.

Zapewniona została społeczeństwu możliwość zapoznania się z dokumentem podczas wyłożenia projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w terminie 07.06.2021 r. - 28.06.2021 r. oraz zapewniona została możliwość wnoszenia wniosków i uwag do dnia 12.07.2021 r. W tej sprawie Burmistrz Olecka wystosował w dniu 28.05.2021 r. obwieszczenie o terminie wyłożenia dokumentów do publicznego wglądu i trybie składania uwag. Obwieszczenie powyższe ukazało się w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Olecku, na stronie <http://www.umolecko.bip.doc.pl> oraz ww. informacje zostały ogłoszone w gazecie „Głos Olecka” z dnia 28.05.2021 r. W dniu 25.06.2021 r. odbyła się w Urzędzie Miejskim w Olecku dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu (tj. do dnia 12.07.2021 r.) do ustaleń projektu planu wniesiono 14 uwag, w tym:

- 4 uwagi dotyczyły sprzeciwu wobec ograniczenia ruchu na ul. Jeziornej lub jakichkolwiek zmian w organizacji ruchu na ul. Jeziornej,

- 3 uwagi dotyczyły sprzeciwu wobec przeznaczenia Placu Wolności (006.KDX1) i ul. Jeziornej (007.KDX1) do przekształceń na ulice publiczne o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i samochodowym,

- pozostałe uwagi dotyczyły zwiększenia wskaźnika intensywności na terenach oznaczonych symbolami 09.U i 10.U, zmiany linii zabudowy na terenie 09.U, zakwestionowania przebiegu drogi 014.KDW wzdłuż południowej granicy działki nr 442, rozszerzenia przeznaczenia terenu 09.U o funkcję mieszkalno-usługową zawierającą możliwość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej na terenie 10.U, zmiany organizacji ruchu na ul. Armii Krajowej, ul. Składowej, ul. 11 Listopada i ul. Kopernika,

- pięć ze złożonych uwag zostały uznane częściowo lub w całości za bezpodstawne, gdyż ustalenia projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu je uwzględniały – uwagi dotyczą sprzeciwu wobec zamknięcia dla ruchu samochodowego ul. Jeziornej, sprzeciwu wobec zamknięcia dla ruchu samochodowego skrzyżowania ul. Armii Krajowej z Placem Wolności, zmiany urzędzenia ul. Jeziornej (zweżenia o 0,5 m ulicy Jeziornej, a o tę wielkość poszerzenie chodnika), przekształcenie chodnika biegnącego przez środek placu w część handlową na tzw. „małe krupówki” ze straganami, budkami sprzedażowymi.

Uwagi dotyczące przebiegu drogi wewnętrznej 014.KDW i zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy na terenach elementarnych 09.U i 10.U zostały uwzględnione w planie miejscowym. Zapis dotyczący przekształcenia ul. Jeziornej (007.KDX1) i północnego odcinka Placu Wolności (006.KDX1) został skorygowany – został usunięty zapis o ograniczeniu ruchu samochodowego wyłącznie do mieszkańców i służb specjalnych, a został wprowadzony zapis, iż ulica musi zapewniać

przejazd dla samochodów i niezbędny dojazd od przylegających nieruchomości. Część uwag została uznana za bezpodstawne. Pozostałe uwagi nie zostały uwzględnione w planie.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawiera załącznik nr 2 do niniejszego dokumentu.

W związku z uwzględnieniem części uwag i wprowadzeniem zmian w projekcie planu miejscowego, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został powtórnie wyłożony do publicznego wglądu w terminie 27.09.2021 r. - 18.10.2021 r. oraz zapewniona została możliwość wnoszenia wniosków i uwag do dnia 02.11.2021 r. W tej sprawie Burmistrz Olecka wystosował w dniu 16.09.2021 r. obwieszczenie o terminie wyłożenia dokumentów do publicznego wglądu i trybie składania uwag. Obwieszczenie powyższe ukazało się w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Olecku, na stronie <http://www.umolecko.bip.doc.pl> oraz ww. informacje zostały ogłoszone w gazecie „Głos Olecka” z dnia 17.09.2021 r. W dniu 05.10.2021 r. odbyła się w Urzędzie Miejskim w Olecku dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu (tj. do dnia 02.11.2021 r.) do ustaleń projektu planu wniesiono 2 uwagi, które dotyczą:

- usunięcia z projektu planu zapisów, które w jakikolwiek sposób będą ograniczały wjazd na Plac Wolności oraz ul. Jeziorną oraz zapisów o przekształceniu Placu Wolności i ul. Jeziornej na woonef,
- ustalenia linii zabudowy na terenie działki nr 442 od strony ul. Partyzantów wzdłuż najdalej wysuniętej ściany budynku,
- przeznaczenia terenu 09.U na funkcję zabudowy mieszkalno-usługowej wielorodzinnej,
- wykreślenie zapisów o budownictwie mieszkaniowym wielorodzinnym na terenie 07.MU,
- przeznaczenia terenu 07.MU na parking publiczny,
- zmiany planu miejscowego z uwagi na niezgodność ze studium, w którym teren 07.MU jest przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,
- zastosowania takich samych kryteriów w budynkach tymczasowych na terenie 019.KDX oraz 20.KDX, to znaczy wprowadzenie takich samych zapisów dla obu terenów: "w materiałach wykończeniowych elewacji wyklucza się stosowanie płyt OSB, surowego deskowania, folii, plandeki, sidingu, okładzin z blachy",
- sprzeciwu wobec pozbawienia prawa własności oraz realizację chodnika zarówno na terenie będącym własnością wnoszących uwagę jak i na terenie pasa drogowego, na którym obecnie znajduje się parking (od frontu Restauracji Astra),
- przeznaczenia terenu 10.U na budowę budynku mieszkalno-usługowego oraz uwzględnienie w planach parkingu na działce 10.U – od sklepu warzywnego w kierunku rzeki.

W planie zostały uwzględnione uwagi dotyczące przeznaczenia terenów 09.U i 10.U na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU) zawierającej zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz wprowadzenia takich samych kryteriów dla obiektów tymczasowych na terenach 019.KDX oraz 20.KDX2. Pozostałe uwagi zostały nieuwzględnione lub uznane za bezpodstawne.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawiera załącznik nr 2 do niniejszego dokumentu.

W związku z uwzględnieniem części uwag i wprowadzeniem zmian w projekcie planu miejscowego, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został powtórnie wyłożony do publicznego wglądu w terminie 31.01.2022 r. - 21.02.2022 r. oraz zapewniona została możliwość wnoszenia wniosków i uwag do dnia 07.03.2022 r. W tej sprawie Burmistrz Olecka wystosował w dniu 21.01.2022 r. obwieszczenie o terminie wyłożenia dokumentów do publicznego wglądu i trybie składania uwag. Obwieszczenie powyższe ukazało się w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Olecku, na stronie <http://www.umolecko.bip.doc.pl> oraz ww. informacje zostały ogłoszone w gazecie „Głos Olecka” z dnia 21.01.2022 r. W dniu 21.02.2022 r. odbyła się w Urzędzie Miejskim w Olecku dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu (tj. do dnia 07.03.2022 r.) do ustaleń projektu planu nie wniesiono 1 uwagę, która dotyczy:

- likwidacji zapisu umożliwiającego budowę miejsc postojowych w parku miejskim oznaczonym symbolem 32.ZP;
- pozostawienie wjazdu na teren działki nr 442 (teren elementarny oznaczony symbolem 09.MU) od strony ulicy Jeziornej – tak jak w obowiązującym planie;
- wprowadzenie w projekcie planu zapisu, że na terenie 07.MU od strony pasa drogowego ul. Partyzantów powstanie wielopoziomowy, ogólnodostępny parking publiczny oraz budynek użyteczności publicznej;
- zmiany zapisu dla terenu 007.KDX1 „ulica musi zapewnić przejazd dla samochodów i dojazd od przylegających nieruchomości” na zapis: „ulica musi zapewnić przejazd dla samochodów i dojazd do przylegających nieruchomości”;
- sprzeciwu wobec poszerzenia pasa drogowego ulicy Partyzantów o 9 m² z terenu działki nr 442 w celu realizacji chodnika. Sprzeciw wobec realizacji chodnika pomiędzy jezdnią ulicy Partyzantów a terenem 07.MU. Wprowadzenia do projektu planu zapisu o pozostawieniu istniejącego parkingu w dotychczasowym kształcie (parkowanie prostopadłe do budynku i do osi jezdni) oraz uwzględnienie w projekcie planu zapisu o wykonaniu przejścia dla pieszych z terenu 07.MU na drugą stronę ulicy Partyzantów;
- naruszenia procedury planistycznej, gdyż wyłożona do publicznego wglądu prognoza oddziaływania na środowisko nie zawiera aneksu nr 3 z dnia 15.09.2021 r.

Uwagi nie zostały uwzględnione za wyjątkiem omyłki pisarskiej, część uwag została uznana za bezpodstawne. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawiera załącznik nr 2 do niniejszego dokumentu.

4. Skutki:

Przyjęcie niniejszej uchwały wprowadzi ramy formalno-prawne dające możliwość przekształceń w przestrzeni centrum miasta Olecko – przebudowy i uzupełnień istniejącej zabudowy oraz przebudowy przestrzeni publicznych. W szczególności przebudowę ul. Jeziornej (007.KDX1) i północnego odcinka Placu Wolności (006.KDX1) pomiędzy ul. Jeziorną a terenem ROK'u w formę tzw. woonerfu (przestrzeni publicznej, która łączy funkcje ulicy, deptaku, parkingu i miejsca spotkań mieszkańców). Przyjęcie niniejszej uchwały umożliwi realizację zabudowy mieszkaniowo – usługowej zawierającej zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz/lub zabudowę usługową nieuciążliwą po południowej stronie ulicy Partyzantów (na terenie obecnego sklepu Lewiatan, restauracji Astra i sąsiadujących z nimi terenach niezabudowanych stanowiących obecnie własność Gminy Olecko).

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Uchwalenie planu miejscowego będzie wiązało się z koniecznością ponoszenia kosztów przebudowy dróg publicznych (oznaczonych symbolami: 006.KDX1 i 007.KDX1), budowy ogólnodostępnej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 015.KDW, urządzenia ścieżek rowerowych w pasach drogowych Placu Wolności lub równoległe na terenie parku miejskiego (oznaczonego symbolem 32.ZP) oraz urządzenie ciągu pieszo-rowerowego (oznaczonego symbolem 019.KDX), a także urządzeniem skweru zielni na terenie oznaczonym symbolem 35.ZP. Uchwalenie planu miejscowego będzie wiązało się również z dokonaniem wykupu gruntów na cele publiczne –poszerzenie drogi publicznej ul. Partyzantów (010.KDD) o powierzchnię 9 m².