

ZARZĄD MIEJSKI W OLECKU

Zakład Usług Projektowych Architektoniczno-Urbanistycznych
19-400 Olecko, ul. Orzeszkowej 16 tel.fax 520- 4602

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW TURYSTYCZNO-WYPOCZYNKOWYCH NAD JEZIOREM OLECKO WIELKIE W OLECKU

Teczka zawiera:

Uchwałę Nr XX/162/2000 Rady Miejskiej w Olecku
z dnia 30 marca 2000 roku. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym
Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 25 z dnia 25-04-2000r.

poz 396.

Zespół Autorski

Zagospodarowanie przestrzenne
inż Teresa Fimowicz upr.urbanistyczne Nr 1359/94
tech. Renata Drobny upr BŁ 351/74

Sieci sanitarne

mgr inż Bogdan Leszczyński upr.SUW 62/91

Sieci elektryczne

mgr inż Barbara Marciniak upr. SUW 330/80

Olecko- marzec-2000r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów turystyczno – wypoczynkowych nad jeziorem Olecko Wielkie w Olecku.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie terytorialnym / t.j. Dz.U. z 1996r Nr 13,poz. 74 z póź. zm. / oraz art. 10 ust.3 i art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r o zagospodarowaniu przestrzennym / t.j. Dz.U. z 1999r Nr 15, poz. 139 z późn.zm./ Rada Miejska w Olecku uchwała co następuje:

ROZDZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów turystyczno – wypoczynkowych nad jeziorem Olecko Wielkie w Olecku przedstawiony w treści niniejszej uchwały i na rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 1) **teren usług turystyczno – wypoczynkowych**, oznaczony na rysunku planu symbolem UT
 - 2) **teren usług sportowych** oznaczony na rysunku planu symbolem US
 - 3) **teren usług gastronomii, handlu**, oznaczony na rysunku planu symbolem UH
 - 4) **tereny zieleni zwartej**, oznaczone na rysunku planu symbolem ZW
 - 5) **tereny zieleni parkowej**, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP
 - 6) **tereny komunikacji kołowej**, oznaczone na rysunku planu symbolem L,D
 - 7) **tereny ciągów pieszych urządzonych**, oznaczone na rysunku planu symbolem Kp
 - 8) **tereny ciągów pieszo – jezdnych**, oznaczone na rysunku planu symbolem Ks
 - 9) **teren hipodromu**, oznaczony na rysunku planu symbolem KX
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
3. Tereny, o których mowa w ust.2 mogą być w całości wykorzystywane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele prze -

znaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

§ 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice opracowania planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania - ściśle określone,
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania - orientacyjne,
 - 4) linie podziałów wewnętrznych - orientacyjne,
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 6) strefa ochronna jeziora.

§ 4.

1. W obszarach ujętych liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania określa Burmistrz Miasta i Gminy z uwzględnieniem ustaleń ujętych w niniejszej uchwale oraz na podstawie przepisów szczególnych.
2. Przebieg linii rozgraniczających orientacyjnych oraz linie podziałów wewnętrznych mogą być w niewielkim zakresie uściślane w trakcie podziałów geodezyjnych lub w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 5.

Ileć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi,
- 2) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie alternatywne,
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte elementy budynku, takie jak: tarasy, schody, balkony, podesty itp.
- 4) **strefie ochronnej jeziora** - należy przez to rozumieć obszar, na którym nie może być lokalizowane żadne budownictwo kubaturowe poza budynkami i budowlami związanymi z utrzymaniem zbiorników wodnych oraz przystani wodnych i kąpielisk o charakterze ogólnodostępnym,
- 5) **zasadach wyposażenia w urządzenia sieciowe lub uzbrojenia technicznego** - należy przez to rozumieć zasady doprowadzenia energii elektrycznej, zaopatrzenia w wodę, gaz, odprowadzenia ścieków i wód opadowych, przebiegu sieci telefonicznej oraz sposobu ogrzewania obiektów.

ROZDZIAŁ 2.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE.

§ 6.

1. Ustala się teren usług turystyczno - wypoczynkowych oznaczony na rysunku planu symbolem1UT

1.1 Podstawowym przeznaczeniem terenu są usługi związane z obsługą turystów korzystających z kąpieliska takich jak: hangary na sprzęt pływający, wypożyczalnie sprzętu pływającego, przebieralnie, toalety, mała gastronomia i handel.

1.2 Nie dopuszcza się innych funkcji niż podstawowa.

1.3 Na terenie 1UT ustala się następujące wymagania:

- 1) możliwość powiększenia terenu istniejącej wypożyczalni sprzętu pływającego lub wyznaczenie drugiej działki o takim samym przeznaczeniu.
- 2) wysokość projektowanych obiektów nie może przekraczać jednej kondygnacji.
- 3) zaleca się maksymalne wbudowanie obiektu w skarpe.

1.4 Możliwość budowy pomostów cumowniczych, po uzyskaniu stosownych decyzji administracyjnych.

2. Ustala się teren usług turystyczno - wypoczynkowych oznaczony na rysunku planu symbolem.....2UT

2.1. Podstawowym przeznaczeniem terenu jest teren usług ogólnodostępnych do wypoczynku i plażowania.

2.2. W obszarze 2 UT przewiduje się:

- 1) plażę trawiastą z wydzieleniem boiska do piłki siatkowej,
- 2) małą architekturę ogrodową,
- 3) przebieg ciągu spacerowego,
- 4) urządzenie linii brzegowej z możliwością budowy kąpieliska i wydzielonym brodzikiem dla dzieci,
- 5) place wypoczynkowe wyposażone w urządzenia zabawowe dla dzieci.

2.3 Na terenie o których mowa w ust. 2, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) terenu nie należy dzielić na mniejsze działki,
- 2) utrzymać istniejącą zieleń obrzeżną bez zasadzeń w części zachodniej działki (górnica zjazdowa dla narciarzy),

3. Ustala się teren usług gastronomii i handlu, oznaczony na rysunku planu symbolem3UH

3.1. Podstawowym przeznaczeniem terenu są usługi małej gastronomii, kawiarni letniej lub handlu sezonowego.

3.2. Dopuszczalnym przeznaczeniem są usługi związane z wypożyczaniem sprzętu do plażowania.

3.3. Zasady kształtowania zabudowy określi Burmistrz Miasta i Gminy Olecka w trybie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, w wyniku wyboru wariantowych propozycji architektoniczno - urbanistycznych przedstawionych przez inwestora.

4. Ustala się tereny zieleni zwartej, leśnej oznaczone na rysunku planu symbolem **4 ZW**

4.1. Na obszarach 4 ZW przewiduje się:

- 1) zieleni urządzonej w sposób zbliżony do naturalnej,
- 2) przeprowadzenie niezbędnej infrastruktury technicznej przy maksymalnym zachowaniu istniejącego drzewostanu.

5. Ustala się teren usług turystyczno - wypoczynkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **5UT**

5.1. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach 5UT przewiduje się możliwość rozbudowy obiektu o część gastronomiczną w celu podniesienia jego standardu w nieprzekraczalnych liniach oznaczonych na rysunku planu.

5.2. W stosunku do terenu 5 UT ustala się następujące wymagania:

- 1) zakaz podziału terenu na działki,
- 2) możliwość ogrodzenia terenu,
- 3) w granicach działki należy zabezpieczyć miejsca postojowe na samochody osobowe dla gości hotelowych,

5.3. W stosunku do rozbudowy obiektu ustala się następujące wymagania:

- 1) forma projektowanej części obiektu winna uwzględniać ekspozycyjność lokalizacji w stosunku do istniejącego stadionu i przejść pieszych.
- 2) dach projektowanej rozbudowy o formie indywidualnej, zalecany o nachyleniu połaci symetrycznym, pod kątem 30 °- 45 °. Pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze czerwieni.
- 3) wysokość części projektowanej budynku nie może przekraczać wysokości istniejącego budynku podstawowego,
- 4) możliwość lokalizacji na działce urządzeń i obiektów towarzyszących wbudowanych częściowo w istniejącą skarpe z ukrytymi dachami w postaci tarasów trawiastych, np. garaży lub obiektów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym .

5.4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego na terenie 5 UT dopuszcza się urządzenie pola namiotowego lub obiektów i urządzeń do prac i wystaw plenerowych, przy maksymalnym zachowaniu istniejącej zieleni.

6. Ustala się tereny zieleni parkowej oznaczone na rysunku planu symbolem **6 ZP**

6.1. Na obszarach 6 ZP przewiduje się:

- 1) nawierzchnie trawiaste z ozdobną zielenią wysoką,
- 2) małą architekturę parkową.

7. Ustala się teren usług turystyczno - wypoczynkowych oznaczony na rysunku planu symbolem.....**7UT**

7.1. Podstawowym przeznaczeniem terenu jest teren usług ogólnodostępnych do wypoczynku i plażowania.

7.2. Na obszarze 7 UT adaptuje się:

- 1) plażę piaszczystą,
- 2) kąpielisko,
- 3) przystań i wypożyczalnię sprzętu pływającego,
- 4) budynek główny pływalni z wieżą widokową,
- 5) małą gastronomię i handel w budynku głównym,
- 6) przebieralnie i toalety,
- 7) ogrodzenie plaży,
- 8) moło spacerowe,
- 9) pomosty do cumowania sprzętu pływającego.

7.3. Wszelkie przebudowy, rozbudowy itp. zabytkowego obiektu pływalni muszą być uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Olsztynie.

7.4. Na terenie kąpieliska postuluje się urządzenie basenów i zjeżdżalni wodnych dla dzieci.

8. Ustala się teren hipodromu, oznaczony na rysunku planu symbolem.....**8 KX**

8.1. Podstawowym przeznaczeniem jest tor hipodromu szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m.

8.2. Na terenie 8 KX ustala się:

- 1) odtworzenie dawnego istniejącego pasa hipodromu usytuowanego wokół stadionu sportowego,
- 2) zakaz zabudowy kubaturowej i zadrzewiania pasa hipodromu.
- 3) urządzenie hipodromu o nawierzchni trawiastej zgodnie z warunkami technicznymi dla tego typu obiektu.

9. Ustala się ogólnodostępny teren usług sportu, oznaczony na rysunku planu symbolem **9 US**

9.1. W zakresie przeznaczenia podstawowego teren użytkowany przez Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji częściowo zabudowany z urządzonym i utwardzonym dojazdem i miejscami postojowymi na samochody osobowe.

Zachowuje się istniejące budynki administracyjno - socjalne związane z utrzymaniem i obsługą obiektów sportowych. Domki campingowe i segmenty hotelowe mogą być użytkowane do czasu u zyskania pozwolenia na budowę projektowanej hali sportowej.

9.2. Projektowana hala sportowa o przyjętych maksymalnych wymiarach 40,0 x 60,0 metrów wrysowana została orientacyjnie na rysunku planu. Jej lokalizacja zostanie ustalona po badaniach geologicznych terenu i koncepcji zagospodarowania terenu sporządzonej przez inwestora na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

9.3. Dostępność komunikacyjna terenu planowana jest od ulicy 01L i 02D.

10. Ustala się teren usług turystyczno - wypoczynkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **10 UT**

10.1. Adaptuje się do czasu zużycia technicznego istniejący ośrodek turystyczno - wypoczynkowy Zakładu Gazowniczego w Białymstoku bez możliwości rozbudowy.

11. Ustala się teren usług turystyczno - wypoczynkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **11 UT**

11.1. W zakresie przeznaczenia podstawowego w obszarze 11 UT planuje się:

- 1) lokalizację obiektów o charakterze wypoczynkowo- hotelowym,
- 2) terenowe urządzenia rekreacyjne- sportowe,
- 3) miejsca postojowe na samochody w ramach działki,
- 4) dostępność komunikacyjną z ulicy 01 L i 02 D.

11.2. Ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania obszaru 11 UT do czasu wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnej z przeznaczeniem podstawowym.

11.3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego wprowadza się możliwość lokalizacji obiektów towarzyszących ściśle związanych z funkcją podstawową terenu.

11.4. Ustala się zakaz podziału terenu na działki wypoczynku indywidualnego.

12. Ustala się teren usług gastronomii oznaczony na rysunku planu symbolem **12 UH**

12.1. W zakresie przeznaczenia podstawowego w obszarze 12 UH adaptuje się istniejące usługi gastronomiczne.

12.2. Dopuszcza się możliwość nadbudowy poddasza użytkowego nad istniejącym budynkiem z przeznaczeniem go na cele użytkowe. Ewentualna rozbudowa tylko przy zachowaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Czerwonego Krzyża.

12.3. Obsługę komunikacyjną obiektu planuje się od ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 01L 1/2.

12.4. W ramach działki należy zabezpieczyć miejsca postojowe na samochody.

13. Ustala się teren usług turystyczno - wypoczynkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **13 UT**

13.1. W zakresie przeznaczenia podstawowego na obszarze 13 UT planuje się budowę ośrodka wczasowego dla 80 - 100 osób.

13.2. Zespół hotelowo - gastronomiczny musi spełniać następujące wymagania architektoniczno - urbanistyczne:

- 1) projektowany obiekt może być formach rozczłonkowanych, przyjmując za skalę odniesienia tradycyjną zabudowę mazurską małego miasta.
- 2) wszystkie części obiektu muszą posiadać wysokie dachy o kącie nachylenia głównych połaci pod kątem około 45° , pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze czerwieni,

- 3) wysokość segmentów winna być zróżnicowana od 1,5 do 3 kondygnacji naziemnych (łącznie z poddaszem użytkowym),
 - 4) obsługę komunikacyjną projektuje się od ulicy Karola Sembrzyckiego.
- 13.3. Ustala się zakaz podziału terenu na mniejsze działki za wyjątkiem wydzielania pasa szerokości około 2,0 m. na dojazd do działki 288/1.

ROZDZIAŁ 3.

USTALENIA W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I URZADZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 7.

1. Ustala się linie rozgraniczające ulicy miejskiej, oznaczonej symbolem 01 L1/2 szerokości 10,0 m t.j. po 5,0 m od osi jezdni. Nieprzekraczalna linia zabudowy minimum 11,0 m od osi jezdni.
2. Ustala się linie rozgraniczające ulicy dojazdowej szerokości 6,0 m. oznaczonej symbolem 02 D, zakończonej placykiem nawrotowym 20x 20 m.
3. Ustala się linie rozgraniczające przejść pieszo-jezdnych o szerokości 4,0 m, oznaczonych symbolem **Ks**.
4. Ustala się urządzone przejścia piesze, szerokości 3,0 m, oznaczone na rysunku planu symbolem **Kp**.

§ 8.

1. **Zaopatrzenie w wodę** projektowanych budynków przewiduje się z istniejącego wodociągu miejskiego na warunkach Zarządcy sieci tych sieci.
2. **Odprowadzenie ścieków** do miejskiej kanalizacji sanitarnej poprzez projektowaną kanalizację sanitarną grawitacyjną i ciśnieniową, zgodnie z załącznikiem graficznym.
3. **Wody deszczowe** należy odprowadzać powierzchniowo na teren działek przewidzianych.
4. Ustala się zakaz realizacji lokalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków sanitarnych.

§ 9.

1. **Zaopatrzenie w gaz** projektuje się z istniejącej sieci gazowej przebiegającej poza terenem opracowania planu tj. „wąskotorówką”.
2. Doprowadzenie gazu do poszczególnych obiektów należy projektować na warunkach wydanych przez Zarządcę sieci.

§ 10.

1. **Zaopatrzenie w ciepło** istniejących i planowanych budynków przewiduje się w oparciu o indywidualne źródło ciepła. Preferuje się kotłownie z kotłami ekologicznymi na olej opałowy lub gaz oraz ogrzewanie elektryczne z zastosowaniem pomp ciepła.
2. Ustala się zakaz realizacji kotłowni węglowych i koksowych.

§ 11.

1. **Zaopatrzenie w energię elektryczną** obiektów na terenie objętym planem przewiduje się z istniejącej stacji transformatorowej (EE) i ze stacji projektowanej oznaczonej na rysunku planu symbolem EP.
2. Doprowadzenie energii elektrycznej do poszczególnych obiektów i urządzeń należy projektować na warunkach wydanych przez Zakład Energetyczny w Elku przeprowadzając podziemne linie kablowe wzdłuż wyznaczonych tras komunikacyjnych.
3. Oświetlenie terenów komunikacji kołowej i pieszej oraz hipodromu należy projektować w powiązaniu z istniejącym oświetleniem terenu, jako jej rozbudowa.
4. Istniejące obiekty budowlane zasilane w energię elektryczną ze stacji transformatorowej planowanej do demontażu należy zasilić ze stacji projektowanej.
5. Tereny 1 UT, 3 UH, 5 UT zasilanie istniejące liniami kablowymi z częściową ich rozbudową.

§ 12

1. Proponowane na rysunku planu trasy przebiegu infrastruktury technicznej mogą ulec zmianie w wyniku niwelacji terenu lub po opracowaniu projektów branżowych.
2. W celu poprawy zaopatrzenia wodnego do celów gaśniczych terenu objętego planem, należy dążyć do wykonania punktów czerpania wody, budowy zbiorników ppoż. Lub rozbudowę sieci hydrantowej do wydajności min. 10 l/sek.
3. Dopuszcza się prowadzenie innych elementów uzbrojenia w oparciu o obowiązujące przepisy bez konieczności wprowadzania zmian do planu.

§ 13.

Ustala się następujące wymagania z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego:

1. Przy projektowaniu nowych inwestycji należy dążyć do zachowania naturalnych i seminaturalnych cech krajobrazu poprzez umiejętne wkomponowanie obiektów oraz eliminacji elementów obcych krajobrazowo.
2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 4 ZW, 6ZP, 7 UT i 8KX stanowią cenny kompleks zespołu parkowego wymagającego ochrony i wszelkie zmiany w tych obszarach muszą być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.
3. Przy projektowaniu i wykonawstwie obiektów budowlanych należy dążyć do jak najmniejszego uszczuplenia substancji przyrodniczej znajdujących się na przedmiotowym terenie.
4. W celu ochrony powierzchni ziemi przed odpadami należy zaopatrzyć teren objęty planem, w system ich gromadzenia i wywożenia.

§ 14.

Ustala się następujące wymagania z zakresu obrony cywilnej:

1. Na etapie projektu architektoniczno - budowlanego należy sporządzić dokumentację projektową w formie „Aneksu obrony cywilnej” do przystosowania budynków

na ukrycia typu II. Projekt indywidualnego przystosowania obiektu obowiązuje w przypadku przewidywanej ilości pracowników równej lub większej od 15 osób.

2. W obiektach, w których zatrudnienie będzie mniejsze od 15 osób obowiązuje konieczność wykonania przystosowania obiektu wg dokumentacji uproszczonej, sporządzonej na podstawie katalogu „Szczegółowe zasady projektowania i wykonania ukryć typu II” wydane przez Departament Spraw Obronnych MBiPMB w roku 1985.

ROZDZIAŁ 4.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 15.

Traci moc uchwała Nr IX/47/89 z dnia 26 października 1989r. Rady Narodowej Miasta i Gminy w Olecku w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Olecko (Dz. Urz. Woj. Suw. Nr 26, poz. 260) oraz uchwała nr XIV/79/91 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 19 kwietnia 1991r w sprawie zatwierdzenia projektu aktualizacji miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Olecko (Dz. Urz. Woj. Suw. Nr 18, poz. 178) w stosunku do terenu objętego niniejszym planem.

§ 16.

Zgodnie z art.10, ust.3, w związku z art.36, ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

Symbol terenu oznaczonego w tekście uchwały i na rysunku planu	Wysokość procentowa stawki
10 UT	30%
Pozostałe tereny	0%

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Olecku.

§ 18

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

ZA ZOSTAŁOŚĆ

Przewodniczący Rady Miejskiej
Piotr Goniło

SEKRETARZ

Bożenna Czyszcz