

UCHWAŁA NR ORN.0007.39.2016

RADY MIEJSKIEJ W OLECKU

z dnia 25 maja 2016 r.

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

Na podstawie art. 20 ust 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199¹⁾) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. W związku z uchwałą Nr ORN.0007.45.2014 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 27 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany mpzp dla terenów położonych przy ul. Produkcyjnej, Szosie do Świętajna, Zamostowej, Os. Siejnik II, pomiędzy ul. Wiejską i Leśną oraz w rejonie cmentarza przy ul. Leśnej w Olecku oraz Uchwałą Nr ORN.0007.42.2015 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 29 maja 2015 r. zmieniającą w części w/w uchwałę intencyjną po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko uchwalonego uchwałą Nr ORN.0007.94.2015 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 29 grudnia 2015 r. uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Produkcyjnej, Szosie do Świętajna, Zamostowej, na Os. Siejnik II, pomiędzy ul. Wiejską i Leśną oraz w rejonie cmentarza przy ul. Leśnej w Olecku, zwany dalej "planem".

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

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

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu "Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Produkcyjnej, Szosie do Świętajna w Olecku" opracowany w skali 1 :1000; który stanowi załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rysunek planu "Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Produkcyjnej, Szosie do Świętajna, Zamostowej, na Os. Siejnik II w Olecku" opracowany w skali 1 :1000; który stanowi załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rysunek planu "Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych pomiędzy ul. Wiejską i Leśną oraz w rejonie cmentarza przy ul. Leśnej w Olecku" opracowany w skali 1 :1000; który stanowi załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały;
- 5) rozstrzygnięcie o inwestycjach z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy stanowiące załącznik nr 5 do niniejszej uchwały.

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

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

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

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

5) granica terenu ograniczonego użytkowania od czynnego cmentarza.

6. Zastosowane na rysunku planu pozostałe oznaczenia graficzne:

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

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

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

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

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) **symbolu przeznaczenia** - należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego określony odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzić płaszczyzny elewacji nowo realizowanych budynków, wraz z ewentualnymi podcieniami, a nie dotyczą one takich elementów jak: balkony, tarasy, wykusze, schody zewnętrzne, gzymsy, pochylnie;
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, przy której należy zlokalizować płaszczyznę elewacji frontowych planowanych budynków.

Rozdział 2.

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

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

- 1) właściwe wykorzystanie terenów pod planowaną zabudowę oraz kształtowanie formy architektonicznej budynków w sposób nawiązujący do tradycji regionu;
- 2) wszelkie działania projektowe i realizacyjne zabezpieczające racjonalność i ład przestrzenny należy prowadzić zgodnie z ustaleniami planu, w oparciu o przepisy prawa i zgodnie z zasadami sztuki budowlanej;
- 3) możliwość obsługi komunikacyjnej terenów łącznie z uzbrojeniem technicznym, w oparciu o istniejące media i drogi publiczne występujące poza granicami planu.

Rozdział 3.

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

§ 6. 1. Planu nie obejmuje strefa ochrony konserwatorskiej i nie występują w nim obiekty zabytkowe oraz obiekty dóbr kultury współczesnej.

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

3. W przypadku znalezisk archeologicznych obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 4.

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

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

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

3. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku przyjmuje się zgodnie z przepisami odrębnymi:

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

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

5. Działalność usługowa, w tym negatywne oddziaływanie urządzeń infrastruktury technicznej na tereny sąsiednie, nie mogą kwalifikować się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

Rozdział 5.

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

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

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

2. Ustala się warunki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maks. 30%;
- c) intensywność zabudowy w przedziale: 0,1 – 0,8;
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50% powierzchni działki w tym zieleń izolacyjna przy granicy z czynnym zakładem przetwórstwa mięsnego;
- e) zakaz zabudowy mieszkalnej w obszarze oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
- f) miejsca do parkowania w granicach działki;
- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 1000 m²;
- h) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu planowanego zagospodarowania;

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) wysokość budynków mieszkalnych maks. 9,0 m do kalenicy dachu od poziomu terenu przy wejściu głównym;
- b) wysokość budynków garażowych lub gospodarczych maks. 6,0 m mierzona do kalenicy dachu od poziomu terenu przy elewacji frontowej;
- c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe;
- d) nachylenie połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30°-45°;
- e) pokrycie dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni;
- f) obiekty towarzyszące winne architektonicznie harmonizować z budynkiem podstawowym.

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

- a) zabudowa usługowo-mieszkalna;
- b) funkcja mieszkalna dla właściciela.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

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

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

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

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

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

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

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od zewnętrznej krawędzi pasa drogowego;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maks. 30%;
- c) intensywność zabudowy w przedziale 0,1- 0,9;
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10% powierzchni działki;
- e) miejsca parkingowe dla obu funkcji w granicach wyznaczonej do zabudowy działki zapewniając minimum 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej usług oraz 1 miejsce dla osoby niepełnosprawnej;
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 2000 m²;
- g) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu planowanego zagospodarowania.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

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

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

- a) zabudowa produkcyjno-usługowa;
- b) na każdej z wyznaczonych działek budowlanych ustala się lokalizację jednego zakładu drobnej wytwórczości i usług.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

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

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

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

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

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

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

- a) teren istniejących urządzeń infrastruktury technicznej - studni głębinowej ujęcia wody z 8,0 m strefą ochronną oznaczony symbolem 1IT- nie ustala się zasad oraz zmian sposobu użytkowania obiektu i zagospodarowania terenu;
- b) teren istniejącego obiektu i urządzeń infrastruktury technicznej – telekomunikacyjnej wieży oznaczony symbolem 2IT – nie ustala się zasad oraz zmian w użytkowaniu obiektu;
- c) teren istniejącego obiektu i urządzeń elektroenergetycznych - stacji transformatorowej oznaczony symbolem E z dopuszczeniem możliwości przebudowy, rozbudowy lub wymiany.

Rozdział 6.

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

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

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

2. Ustala się warunki zagospodarowania terenu:

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

4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) wysokość budynków mieszkalnych maks. 9,0m do kalenicy dachu od poziomu terenu przy elewacji frontowej;
- b) wysokość budynków garażowych lub gospodarczych maks. 6,0 m do kalenicy dachu od poziomu terenu przy elewacji frontowej;
- c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe;
- d) nachylenie głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30° – 45°;
- e) pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni;
- f) budynki towarzyszące funkcji mieszkalnej winne architektonicznie harmonizować z budynkiem podstawowym.

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

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

2. Ustala się warunki zagospodarowania terenu:

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

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

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

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

- a) zabudowa usługowa z funkcją mieszkalną dla właściciela;

b) funkcja mieszkalna w formie wbudowanej.

2. Ustala się warunki zagospodarowania terenu:

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

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy maks. 9,0 m do kalenicy dachu od poziomu terenu przy elewacji frontowej;
- b) dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci w przedziale 22° - 30°;
- c) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub blacho dachówką w kolorze czerwieni.

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

- a) zabudowa mieszkalna jednorodzinna z usługą;
- b) dopuszcza się lokalizację usługi w budynku podstawowym lub w odrębnym budynku wolnostojącym;

2. Ustala się warunki zagospodarowania terenu:

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

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

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

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

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

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

1. Teren parkingu oznaczony symbolem Kp:

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

2. Teren urządzeń energetycznych oznaczony symbolem EE z przeznaczeniem na dołączenie do terenu sąsiedniego.

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

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

- a) teren niskiej zieleni urządzonej z obiektami towarzyszącymi;
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów, które będą stanowiły uzupełnienie lub wzbogacenie funkcji podstawowej;

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

Rozdział 7.

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

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

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

2. Ustala się warunki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 m od zewnętrznych krawędzi jezdni;
- b) obsługa komunikacyjna terenu z przyległych ulic: Leśnej, Szeremety i Wiejskiej;
- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu maks. 60%;
- d) intensywność zabudowy w przedziale: 0,6 – 3,5;
- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni terenu;
- f) miejsca parkingowe w granicach obszaru przyjmując minimum 1 miejsce na jedno mieszkanie, 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej usług oraz 1 miejsce dla osób niepełnosprawnych;
- g) planowana zabudowa w połączeniu funkcyjno-przestrzennym z zabudową istniejącą wymaga kompleksowej koncepcji zagospodarowania.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

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

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

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustala się warunki zagospodarowania terenu:

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

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

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

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

- a) teren zieleni parkowej w strefie ochronnej czynnego cmentarza;
- b) dopuszcza się maksymalnie lokalizację 5 miejsc dla tymczasowych okazjonalnych punktów sprzedaży.

2. Ustala się warunki zagospodarowania terenu:

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

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

- a) zabudowa mieszkalna jednorodzinna,
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w odległości 50 m od czynnego cmentarza określonej granicą wrysowaną na rysunku planu;
- c) dopuszcza się natomiast lokalizację budynków gospodarczych lub garaże wolnostojące o powierzchni zabudowy do 40 m².

2. Ustala się warunki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy w stosunku do zewnętrznej krawędzi jezdni 10 m;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maks. 30%;
- c) intensywność zabudowy w przedziale: 0,1 - 0,8;
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni działki;
- e) miejsca parkingowe w granicach działki;
- f) podział terenu na 4 działki jak na rysunku planu.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) wysokość budynków mieszkalnych maks. 9,0 m do kalenicy dachu od poziomu terenu przy elewacji frontowej;
- b) wysokość budynków gospodarczych lub garaży od poziomu terenu do kalenicy dachu przy elewacji frontowej nie wyżej jak 6,0 m;
- c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe;
- d) nachylenie połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 30°-45°;
- e) pokrycie dachów z dachówki ceramicznej w kolorze czerwieni;
- f) budynki przeznaczenia uzupełniającego winne architektonicznie harmonizować z budynkiem podstawowym.

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

- a) zabudowa usługowa;
- b) obiekty towarzyszące stanowiące wzbogacenie funkcji podstawowej terenu;
- c) dopuszcza się możliwość realizacji funkcji mieszkalnej dla właściciela lub zarządcy w formie wbudowanej i lokalizacji w odległości 50 m od czynnego cmentarza.

2. Ustala się warunki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy w stosunku do zewnętrznej krawędzi jezdni 10,0 m;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maks. 30%;
- c) intensywność zabudowy w przedziale 0,1 – 0,8;
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni działki;
- e) miejsca parkingowe w granicach działki zapewniając minimum 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej usług i 1 miejsce dla osoby niepełnosprawnej.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

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

Rozdział 8.

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

§ 26. Ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

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

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

3. Infrastruktura techniczna:

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

- d) obsługa terenów w zakresie telekomunikacji przewodowej i bezprzewodowej w połączeniu z istniejącym uzbrojeniem, oraz dopuszczenie nowej lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- e) zaopatrzenie w gaz w przypadku rozbudowy sieci miejskiej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- f) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła,
- g) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 SN i 110 kV występujące na rysunku planu adaptuje się i ustala zagospodarowanie terenów w zakresie funkcji mieszkalnej poza obszarami ich oddziaływania.

Rozdział 9. Ustalenia końcowe

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

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

§ 29. Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostaje ustalona dla obszarów oznaczonych w niniejszym planie na załączniku nr 1 symbolami 1PU, 2PU, 1IT, 2IT, 1MN, 2MN,,1UMN, 2UMN,E, 1Kp, 2Kp, 1KDW, 2KDW, 1KDd, 2KDd w wysokości 10%, na załączniku nr 2 symbolami ZU/G, EE, 1UMN, 2UMN, 1MNU, 2MNU 1MN, 2MN, 3MN, KDW, ZU, Kp, Kx w wysokości 10% i na załączniku nr 3 symbolami 1MN, MW/U, 2MN, ZP, U w wysokości 25%.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Karol Sobczak

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr ORN.0007.39.2016
Rady Miejskiej w Olecku
z dnia 25 maja 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

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

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

Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr ORN.0007.39.2016
Rady Miejskiej w Olecku
z dnia 25 maja 2016 r.

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

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