

UCHWAŁA NR ORN.0007.40.2016

RADY MIEJSKIEJ W OLECKU

z dnia 25 maja 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Olecku przy ul. Zielonej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199¹⁾) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) w związku z uchwałą nr ORN.0007.53.2014 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 24 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Olecku przy ul. Zielonej, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego uchwałą nr ORN.0007.94.2015 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 29 grudnia 2015 r., uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Olecku przy ul. Zielonej, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały planu;
- 2) części graficznej, którą jest rysunek planu w skali 1: 500 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały i stanowiącym integralną część planu.

§ 3. Obszar opracowania planu obejmuje łączną powierzchnię 0,4 ha.

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

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

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) obszarze objętym planem – należy przez to rozumieć obszar w granicach określonych w §2;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu, wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, poza ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony indywidualnym symbolem cyfrowo-literowym;
- 7) przeznaczeniu podstawowemu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który w wyniku realizacji ustaleń planu dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi oraz któremu powinno być podporządkowane dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które mogą być realizowane wyłącznie jako uzupełniające przeznaczenie podstawowe, określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 9) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej lub zespole sąsiadujących działek budowlanych, do których inwestor posiada tytuł prawny, liczonej po zewnętrznym obrysie murów tych budynków, do powierzchni działki budowlanej lub zespołu ww. działek budowlanych;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku (dotyczy to również elementów wejść do budynku, takich jak schody, pochylnie i rampy, nie dotyczy zaś wysuniętych poza tę ścianę gzymsów, okapów, wykuszy, otwartych tarasów, balkonów i zadaszeń, pod warunkiem, że nie wykraczają one poza linie rozgraniczającą terenu), od linii rozgraniczającej drogi publicznej, ciągu pieszo-jezdnego, granicy działki lub innego obiektu zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której obowiązuje nakaz lokalizowania frontowej ściany budynku (poza tę linię nie mogą wykraczać elementy wejść do budynku, takie jak schody, pochylnie i rampy, mogą

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

zaś wysunięte poza tę ścianę gzymsy, okapy, wykusze, otwarte tarasy, balkony i zadaszenia, pod warunkiem, że nie wykraczają one poza linie rozgraniczającą terenu), przy czym ustalenie to uznaje się za spełnione, jeżeli co najmniej 70% powierzchni frontowej ściany budynku pokrywa się z wyznaczoną na rysunku planu obowiązującą linią zabudowy;

- 12) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 13) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć obiekty, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, niewytwarzająca metodami przemysłowymi dóbr materialnych, mająca na celu zaspokojenie potrzeb ludności;
- 14) wiacie – należy przez to rozumieć budowlę w postaci przekrycia (dachu, konstrukcji powłokowej) podpartego słupami lub nadwieszono z lekkimi ścianami lub bez nich, niewydzieloną z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych;
- 15) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15°;
- 16) kolorach pastelowych – należy przez to rozumieć barwy jasne, łagodne, spokojne, niekrykliwe, niejaskrawe, nieintensywne, zawierające dużą domieszkę bieli;
- 17) kolorach jaskrawych – należy przez to rozumieć kolory o intensywnej barwie, mocne, ostre, wyraziste, rażące w oczy, nasycone.

2. Definicje pozostałych pojęć niewymienionych powyżej, a użytych w niniejszej uchwale, znajdują się w przepisach odrębnych.

§ 5. Dla obszaru objętego granicami określonymi w §2 niniejszej uchwały ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 6. Niniejszy plan, ze względu na brak występowania na jego obszarze problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 4, nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 7. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenów.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust.1, mają charakter informacyjny.

§ 8. Plan wyodrębnia tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego, wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowo-literowymi, dla których ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MU**.

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Plan ustala zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, podejmowanego na podstawie przepisów odrębnych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

Rozdział 2.

USTALENIA OGÓLNE W ZAKRESIE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 10. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** plan ustala:

- 1) zaopatrzenie wszystkich terenów, przeznaczonych w planie na cele zabudowy, w media infrastruktury technicznej poprzez istniejące, rozbudowywane oraz nowe zbiorowe, systemy uzbrojenia:
 - a) sieć wodociągową z uzbrojeniem przeciwpożarowym;
 - b) sieć kanalizacji sanitarnej;
 - c) sieć kanalizacji deszczowej;
 - d) sieć gazową;
 - e) sieci elektroenergetyczne;
 - f) sieci ciepłownicze;
 - g) sieci telekomunikacyjne;
- 2) dopuszczenie zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej a także ich remontu, przebudowy i rozbudowy wynikających z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
- 3) dopuszczenie lokalizowania sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych na całym obszarze planu, o ile lokalizacja ta zgodna jest z ustaleniami szczegółowymi planu oraz z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie realizacji kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej.

2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) rozbudowę i modernizację sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych.

3. W zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych** plan ustala:

- 1) odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej do komunalnej oczyszczalni ścieków;
- 2) obowiązek podczyszczania ścieków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi określającymi warunki wprowadzenia ścieków do urządzeń kanalizacyjnych.

4. W zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** plan ustala:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, w tym spływających z sąsiadującego terenu dawnego cmentarza, poprzez sieć kanalizacji deszczowej w sposób wykluczający ich zastój;
- 2) wody opadowe odprowadzane z powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych (ulic, placów postojowych, parkingów itd.) należy przed wprowadzeniem do odbiornika oczyszczać, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej.

5. W zakresie **zasilania w energię elektryczną** plan ustala:

- 1) zasilanie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych napowietrznych i napowietrzno-kablowych średniego napięcia (15 kV) oraz sieci napowietrznych i napowietrzno-kablowych niskiego napięcia;
- 2) rozbudowę, przebudowę, modernizację, budowę nowych sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość lokalizacji nowych stacji trafo 15/0,4 kV na całym obszarze planu, o ile nie jest to sprzeczne z pozostałymi ustaleniami planu lub przepisami odrębnymi.

6. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** dla celów gospodarczych i grzewczych plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej;
- 2) rozbudowę sieci zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

7. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** plan ustala możliwość zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ze źródeł lokalnych i indywidualnych, z obowiązkiem stosowania technologii i paliw ekologicznych, oraz z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW.

8. W zakresie **telekomunikacji** plan ustala:

- 1) obsługę telekomunikacyjną poprzez projektowane sieci teletechniczne;

- 2) zakaz lokalizowania napowietrznych linii telekomunikacyjnych;
- 3) możliwość lokalizowania przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej.

9. W zakresie **gospodarki odpadami** plan ustala gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach.

§ 11. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** plan ustala:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez ulicę Zieloną, sąsiadującą z obszarem planu od strony wschodniej;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez ulicę Zieloną, sąsiadującą z obszarem planu od strony wschodniej, a także ulicę 11 Listopada sąsiadującą z obszarem planu od strony północnej.

Rozdział 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW

§ 12. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MU**, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usługowa;
 - b) pomieszczenia gospodarcze i garaże;
 - c) wiaty;
 - d) zieleń urządzona;
 - e) obiekty małej architektury;
 - f) drogi wewnętrzne i ciągi pieszce;
 - g) miejsca postojowe;
 - h) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** plan ustala:

- 1) możliwość lokalizacji zabudowy w granicy z sąsiednią działką budowlaną, z wyłączeniem lokalizacji w granicy z działką cmentarza oraz drogi publicznej;
- 2) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowych, gospodarczych i garaży;
- 3) zakaz stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji i dachów budynków oraz ogrodzeń;
- 4) dopuszczenie lokalizacji reklam i szyldów usytuowanych w płaszczyźnie ogrodzenia lub elewacji budynku, o powierzchni do 5m² dla jednej działki budowlanej;
- 5) zakaz lokalizowania reklam i szyldów bezpośrednio na dachach, na drzewach, na obiektach małej architektury oraz na urządzeniach technicznych takich jak szafki energetyczne, gazowe i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe;
- 6) możliwość lokalizowania ogrodzeń o wysokości do 1,8m z dopuszczeniem lokalizacji na podmurówce nieprzekraczającej wysokości 0,6m;
- 7) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych, ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń z siatki stalowej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** plan ustala:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizowania inwestycji celu publicznego w tym z zakresu łączności publicznej;
- 2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) obowiązek ochrony powietrza atmosferycznego poprzez zastosowanie w obiektach o charakterze usługowym instalacji, których eksploatacja nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny;
- 4) obowiązek ogrzewania budynków ze źródeł ekologicznie czystych oraz z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW lub miejskiej sieci ciepłej;
- 5) obowiązek ograniczania uciążliwości wywołanej prowadzoną działalnością usługową do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny;
- 6) klasyfikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** plan ustala:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 350m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 8m;
- 3) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 90°;
- 4) zasad i warunków wymienionych w pkt. 1-3 nie stosuje się do działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, przy uwzględnieniu następujących wskaźników:

- 1) 1 miejsce postojowe na cztery lokale mieszkalne,
- 2) 1 miejsce postojowe na dwa lokale usługowe;
- 3) minimum 5% miejsc parkingowych, o których mowa w pkt. 1-2, powinno być przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie **zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu**, plan ustala:

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rysunku planu,
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80%;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 3,0;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 6) wysokość zabudowy: od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych z możliwością realizacji najwyższej kondygnacji w formie poddasza użytkowego, razem o maksymalnej wysokości do 16m;
- 7) geometria dachów: od 40° do 45°;
- 8) obowiązek realizacji dachów o kalenicy równoległej do linii zabudowy;
- 9) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha, pokrycia bitumiczne,
 - b) kolorystyka: naturalne barwy dachówki ceramicznej, odcienie koloru czerwonego;
- 10) kolorystyka elewacji obiektów budowlanych: dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów pastelowych.

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się **stawkę procentową**, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w wysokości 15%.

8. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala obowiązek spełnienia **ustaleń ogólnych** dotyczących:

- 1) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §10;
- 2) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - §11.

§ 13. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MU**, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) pomieszczenia gospodarcze i garaże;
 - c) wiaty,
 - d) zieleń urządzonej,
 - e) obiekty małej architektury,
 - f) drogi wewnętrzne i ciągi piesze,
 - g) miejsca postojowe,
 - h) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** plan ustala:

- 1) możliwość lokalizacji zabudowy w granicy z sąsiednią działką budowlaną, z wyłączeniem lokalizacji w granicy z działką cmentarza oraz drogi publicznej;
- 2) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowych, gospodarczych i garaży;
- 3) zakaz stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji i dachów budynków oraz ogrodzeń;

- 4) dopuszczenie lokalizacji reklam i szyldów usytuowanych w płaszczyźnie ogrodzenia lub elewacji budynku, o powierzchni do 5m² dla jednej działki budowlanej;
- 5) zakaz lokalizowania reklam i szyldów bezpośrednio na dachach, na drzewach, na obiektach małej architektury oraz na urządzeniach technicznych takich jak szafki energetyczne, gazowe i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe;
- 6) możliwość lokalizowania ogrodzeń o wysokości do 1,8m z dopuszczeniem lokalizacji na podmurówce nieprzekraczającej wysokości 0,6m;
- 7) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych, ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń z siatki stalowej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** plan ustala:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizowania inwestycji celu publicznego w tym z zakresu łączności publicznej;
- 2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) obowiązek ochrony powietrza atmosferycznego poprzez zastosowanie w obiektach o charakterze usługowym instalacji, których eksploatacja nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny;
- 4) obowiązek ogrzewania budynków ze źródeł ekologicznie czystych oraz z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW lub miejskiej sieci ciepłej;
- 5) obowiązek ograniczania uciążliwości wywołanej prowadzoną działalnością usługową do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny;
- 6) klasyfikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** plan ustala:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 350m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 8m;
- 3) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 90°;
- 4) zasad i warunków wymienionych w pkt. 1-3 nie stosuje się do działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, przy uwzględnieniu następujących wskaźników:

- 1) 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,
- 2) 2 miejsca postojowe na 1 lokal usługowy;
- 3) minimum 5% miejsc parkingowych, o których mowa w pkt. 1-2, powinno być przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie **zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu**, plan ustala:

- 1) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rysunku planu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80%;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 3,0;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 6) wysokość zabudowy: od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych z możliwością realizacji najwyższej kondygnacji w formie poddasza użytkowego, razem o maksymalnej wysokości do 16m;
- 7) geometria dachów: od 40° do 45°;
- 8) obowiązek realizacji dachów o kalenicy równoległej do linii zabudowy;
- 9) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha, pokrycia bitumiczne,
 - b) kolorystyka: naturalne barwy dachówki ceramicznej, odcienie koloru czerwonego;
- 10) kolorystyka elewacji obiektów budowlanych: dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów pastelowych.

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się **stawkę procentową**, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w wysokości 15%.

8. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala obowiązek spełnienia **ustaleń ogólnych** dotyczących:

- 1) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §10;
- 2) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - §11.

§ 14. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MU**, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) pomieszczenia gospodarcze i garaże;
 - c) wiaty,
 - d) zieleń urządzona,
 - e) obiekty małej architektury,
 - f) drogi wewnętrzne i ciągi piesze,
 - g) miejsca postojowe,
 - h) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** plan ustala:

- 1) możliwość lokalizacji zabudowy w granicy z sąsiednią działką budowlaną, z wyłączeniem lokalizacji w granicy z działką cmentarza oraz drogi publicznej;
- 2) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowych, gospodarczych i garaży;
- 3) zakaz stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji i dachów budynków oraz ogrodzeń;
- 4) dopuszczenie lokalizacji reklam i szyldów usytuowanych w płaszczyźnie ogrodzenia lub elewacji budynku, o powierzchni do 5m² dla jednej działki budowlanej;
- 5) zakaz lokalizowania reklam i szyldów bezpośrednio na dachach, na drzewach, na obiektach małej architektury oraz na urządzeniach technicznych takich jak szafki energetyczne, gazowe i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe;
- 6) możliwość lokalizowania ogrodzeń o wysokości do 1,8m z dopuszczeniem lokalizacji na podmurówce nieprzekraczającej wysokości 0,6m;
- 7) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych, ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń z siatki stalowej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** plan ustala:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizowania inwestycji celu publicznego w tym z zakresu łączności publicznej;
- 2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) obowiązek ochrony powietrza atmosferycznego poprzez zastosowanie w obiektach o charakterze usługowym instalacji, których eksploatacja nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny;
- 4) obowiązek ogrzewania budynków ze źródeł ekologicznie czystych oraz z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW lub miejskiej sieci ciepłej;
- 5) obowiązek ograniczania uciążliwości wywołanej prowadzoną działalnością usługową do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny;
- 6) klasyfikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** plan ustala:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 350m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 8m;
- 3) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 90°;
- 4) zasad i warunków wymienionych w pkt. 1-3 nie stosuje się do działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, przy uwzględnieniu następujących wskaźników:

- 1) 1 miejsce postojowe na cztery lokale mieszkalne;

- 2) 1 miejsce postojowe na dwa lokale usługowe;
- 3) minimum 5% miejsc parkingowych, o których mowa w pkt. 1-2, powinno być przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie **zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu**, plan ustala:

- 1) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rysunku planu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80%;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 3,0;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 6) wysokość zabudowy: od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych z możliwością realizacji najwyższej kondygnacji w formie poddasza użytkowego, razem o maksymalnej wysokości do 16m;
- 7) geometria dachów: od 40° do 45°;
- 8) obowiązek realizacji dachów o kalenicy równoległej do linii zabudowy;
- 9) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - a) materiały: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha, pokrycia bitumiczne,
 - b) kolorystyka: naturalne barwy dachówki ceramicznej, odcienie koloru czerwonego;
- 10) kolorystyka elewacji obiektów budowlanych: dopuszcza się stosowanie wyłącznie kolorów pastelowych.

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się **stawkę procentową**, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w wysokości 15%.

8. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, plan ustala obowiązek spełnienia **ustaleń ogólnych** dotyczących:

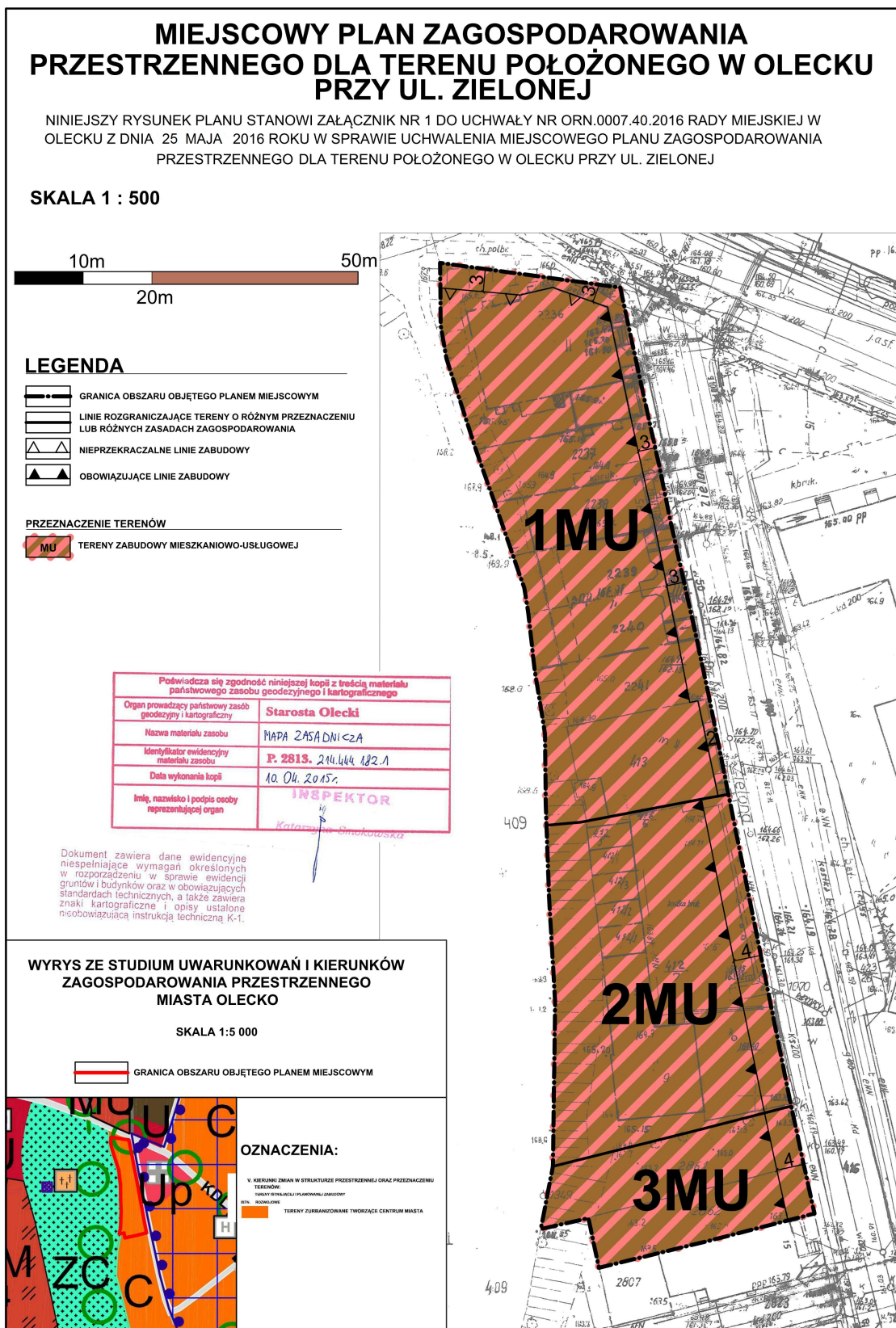
- 1) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §10;
- 2) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - §11.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Karol Sobczak



Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olecku o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Olecku przy ul. Zielonej

Na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) Burmistrz Olecka rozpatruje uwagi wniesione do projektu planu. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Olecku przy ul. Zielonej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 08.01.2016 r. do 01.02.2016 r. W ustalonym terminie składania uwag do projektu planu, tj. do dnia 15.02.2016 r., do Burmistrza Olecka wpłynęło 5 uwag złożonych przez 3 osoby. Po analizie uwag, Burmistrz Olecka rozstrzygnął o ich nieuwzględnieniu. Rada Miejska w Olecku, po przeanalizowaniu uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Olecka rozstrzyga o: nieuwzględnieniu poniższych uwag. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olecku o sposobie nieuwzględnionych przez Burmistrza Olecka uwag wraz z uzasadnieniem przedstawiono w tabeli zamieszczonej poniżej:

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olecku w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7			8
1.	12.02.2016 r.		1. Obecny zapis w rozdziale 3 pt.: „Ustalenia szczegółowe dla terenów”: nie zawiera określenia charakteru i formy istniejącej i projektowanej zabudowy tzn. stwierdzenia stanu faktycznego dla terenu opracowania planu, iż na w/w obszarze występuje zabudowa szeregowa (plombowa) tworząca zwartą	Dz. nr 2237, obręb Olecko 2		-		-	1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie ma na celu wskazania istniejącego charakteru i formy zabudowy, innymi słowy nie musi stwierdzać stanu faktycznego. Niesłusznym jest natomiast zarzut, iż plan nie określa charakteru i formy projektowanej zabudowy. Wyznaczone na rysunku planu obowiązujące linie

		<p>pierzeję ulicy Zielonej, co jest ważne i determinuje ustalenie zasad kształtowania zabudowy w procesie planistycznym.</p>					<p>zabudowy dają szansę utworzenia zwartej pierzei a wskaźniki i parametry użyte w planie określają formę nowej zabudowy.</p>	
		<p>2. Obecny zapis w rozdziale 3 pt.: „Ustalenia szczegółowe dla terenów” w §12 ust. 5 obecnie brzmi, cytuję: „dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, przy uwzględnieniu następujących wskaźników: 1) 1 miejsce postojowe na cztery lokale mieszkalne, 2) 1 miejsce postojowe na dwa lokale usługowe, 3) Minimum 5% miejsc parkingowych, o</p>			-		-	<p>2. W trakcie sporządzania projektu planu wzięto pod uwagę faktyczny stan zagospodarowania obszaru objętego opracowaniem. Zapis znajdujący się w §12 ust. 5 mówi o obowiązku utworzenia jednego miejsca postojowego na cztery lokale mieszkalne, oraz jednego miejsca postojowego na dwa lokale usługowe. Oznacza to, iż obowiązek utworzenia jednego miejsca postojowego na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, pojawi się dopiero w momencie lokalizacji czterech lub więcej lokali mieszkalnych, oraz dwóch lub więcej</p>

których mowa w pkt. 1-2, powinno być przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową”
Cytowane zapisy wzbudzają moje zastrzeżenia. Biorąc pod uwagę charakter i formę istniejącej zabudowy na terenie, dla którego jest opracowywany w/w plan miejscowy, uważam, że wskaźniki podane w tekście planu są niemożliwe do realizacji przy wskazanym powyżej charakterze zabudowy przy ul. Zielonej.
Proponowane zasady kształtowania zabudowy i sposób zagospodarowania w odniesieniu do obszaru opracowania w/w planu nie uwzględniają specyfiki i szczególnych warunków przestrzennych występujących w terenie.
Dlatego możliwe jest, moim zdaniem określenie zasad parkowania i obsługi komunikacyjnej obszaru w połączeniu lub w nawiązaniu do istniejących w ciągu ul.

lokali usługowych. Uznano bowiem, iż miejsca postojowe znajdujące się w ciągu ul. Zielonej zapewniają wystarczającą obsługę w zakresie miejsc parkingowych w przypadku mniejszej, niż podana powyżej, liczby lokali mieszkalnych i usługowych. Właściciel, chcąc zlokalizować na działce większą liczbę lokali, niż mowa powyżej, będzie musiał sprostać trudnym technicznie wymaganiom lokalizacji miejsc postojowych na wąskiej działce budowlanej.

		Zielonej zasad komunikacji tzn. wskazanie dopuszczalnej lokalizacji miejsc parkingowych poza terenem działek przeznaczonych pod przedsięwzięcia budowlane tj. z wykorzystaniem miejsc postojowych istniejących w pasie drogowym ul. Zielonej dla obsługi projektowanej zabudowy.						
2.	15.02. 2016 r.	1. Obecny zapis w rozdziale 3 pt.: „Ustalenia szczegółowe dla terenów”: nie zawiera określenia charakteru i formy istniejącej i projektowanej zabudowy tzn. stwierdzenia stanu faktycznego dla terenu opracowania planu, iż na w/w obszarze występuje zabudowa szeregową (plombowa) tworząca zwartą pierzeję ulicy Zielonej, co jest ważne i determinuje ustalenie zasad kształtowania zabudowy w procesie planistycznym.	Dz. nr 2241, obręb Olecko 2,		-		-	1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie ma na celu wskazania istniejącego charakteru i formy zabudowy, innymi słowy nie musi stwierdzać stanu faktycznego. Niestusznym jest natomiast zarzut, iż plan nie określa charakteru i formy projektowanej zabudowy. Wyznaczone na rysunku planu obowiązujące linie zabudowy dają szanse utworzenia zwartej pierzei a wskaźniki i parametry użyte w planie określają formę nowej zabudowy.
		2. Obecny zapis w rozdziale 3 pt.: „Ustalenia szczegółowe			-		-	2. W trakcie sporządzania projektu planu wzięto pod uwagę

dla terenów” w §12 ust. 5 obecnie brzmi, cytuję: „dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, przy uwzględnieniu następujących wskaźników:

4) 1 miejsce postojowe na cztery lokale mieszkalne,
5) 1 miejsce postojowe na dwa lokale usługowe,
6) Minimum 5% miejsc parkingowych, o których mowa w pkt. 1-2, powinno być przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową”

Cytowane zapisy wzbudzają moje zastrzeżenia. Biorąc pod uwagę charakter i formę istniejącej zabudowy na terenie, dla którego jest opracowywany w/w plan miejscowy, uważam, że wskaźniki podane w tekście planu są niemożliwe do realizacji przy

faktyczny stan zagospodarowania obszaru objętego opracowaniem. Zapis znajdujący się w §12 ust. 5 mówi o obowiązku utworzenia jednego miejsca postojowego na cztery lokale mieszkalne, oraz jednego miejsca postojowego na dwa lokale usługowe. Oznacza to, iż obowiązek utworzenia jednego miejsca postojowego na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, pojawi się dopiero w momencie lokalizacji czterech lub więcej lokali mieszkalnych, oraz dwóch lub więcej lokali usługowych. Uznano bowiem, iż miejsca postojowe znajdujące się w ciągu ul. Zielonej zapewniają wystarczającą obsługę w zakresie miejsc parkingowych w przypadku mniejszej, niż podana powyżej, liczby lokali mieszkalnych i usługowych. Właściciel, chcąc zlokalizować na działce większą liczbę lokali, niż mowa powyżej, będzie musiał sprostać trudnym technicznie wymaganiom lokalizacji

		<p>wskazany powyżej charakterze zabudowy przy ul. Zielonej. Proponowane zasady kształtowania zabudowy i sposób zagospodarowania w odniesieniu do obszaru opracowania w/w planu nie uwzględniają specyfiki i szczególnych warunków przestrzennych występujących w terenie. Dlatego możliwe jest, moim zdaniem określenie zasad parkowania i obsługi komunikacyjnej obszaru w połączeniu lub w nawiązaniu do istniejących w ciągu ul. Zielonej zasad komunikacji tzn. wskazanie dopuszczalnej lokalizacji miejsc parkingowych poza terenem działek przeznaczonych pod przedsięwzięcia budowlane tj. z wykorzystaniem miejsc postojowych istniejących w pasie drogowym ul. Zielonej dla obsługi projektowanej zabudowy.</p>						miejsc postojowych na wąskiej działce budowlanej.
3.	15.02.2016 r.	Niniejszym wnioskuję o uwzględnienie moich	Dz. nr 2236, obręb Olecko		-		-	W trakcie realizacji projektu planu

		<p>wniosków i uwag na obecnym etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla ul. Zielonej w Olecku. Niestety z przykrością muszę stwierdzić, iż projektant planu nie wziął moich uwag pod uwagę, i tak:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ponownie nie został wzięty pod uwagę fakt, iż budynek na działce 2236 (1MU) jest budynkiem wolnostojącym, <p>Dowód nr 1: pozwolenie na budowę wraz częścią projektu zatwierdzonego przez urząd.</p> <p>Nie jest zatem możliwa dowolna zabudowa działki 2237, gdyż godzi to w moje interesy i narusza prawo własności (odległość między budynkami nie jest zachowana).</p> <p>Dowód nr 2: protokół kontroli NIK 30-31 lipca 1997 r. potwierdzający zabudowę działki zgodnie z pozwoleniem na budowę i projektem techniczno-budowlanym</p> <p>Nie prawdziwym są twierdzenia pana projektanta jakoby granice działki ustalono</p>	2,					<p>przeanalizowano charakter istniejącej zabudowy w obszarze objętym opracowaniem. Wzdłuż ul. Zielonej częściowo wykształcona jest zabudowa o charakterze śródmiejskim, z lokalizacją budynków w pierzei. W celu ustalenia spójnych zasad zagospodarowania dla obszaru objętego planem wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz obowiązującą linię zabudowy od strony ul. Zielonej. Ustalenia planu nie podważają w żaden sposób prawomocności zabudowy zlokalizowanej na działce nr 2236. Jednakże domniemanie, iż dopuszczenie możliwości zabudowy na działce sąsiedniej (2237) narusza interes prawny składającego uwagę jest zbyt daleko idące. Określone w planie wskaźniki i parametry (w tym wysokość 16m) nie zwalniają inwestorów z obowiązku przestrzegania przepisów odrębnych, w tym w szczególności Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12</p>
--	--	---	----	--	--	--	--	---

		<p>w starostwie, ponieważ będzie ono związane danym planem. Dziwnym jest również jego twierdzenie jakoby inwestor działki nie był związany tym planem (nie nakazuje jemu tak się wybudować) – ale na to pozwala i trudno przypuszczać, że z tego nie skorzysta. Projekt dany musi być dostosowany do stanu faktycznego i rzeczywistego nieruchomości na działce 2236. Dany plan łamie moje prawo własności (poprzez utratę funkcji budynku wolnostojącego na działce 2236 i jest próbą obejścia prawa poprzez ominięcie procedury warunków zabudowy. Niewłaściwe jest również oznaczenie wysokości do 16m. tak więc zwracam się z prośbą o wzięcie pod uwagę moich uwag.</p>						<p>kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W §13 ww. rozporządzenia określono m.in. odległości budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów, która powinna umożliwiać naturalne oświetlenie. Przed wydaniem pozwolenia na budowę właściwy organ ma obowiązek zbadać prawidłowość projektu budowlanego zarówno z ustaleniami planu miejscowego jak i przepisami odrębnymi.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr ORN.0007.40.2016
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 dla terenu położonego w Olecku przy ul. Zielonej, nie powoduje potrzeby realizacji nowych inwestycji, które należą do zadań własnych gminy.