

Projekt

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ W OLECKU

z dnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kościuszki

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz.741, 784, 922, 1873, 1986) uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA WSTĘPNE

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

§ 2. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kościuszki, zwany w dalszej części uchwały „planem”, w granicach określonych w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 5,3 ha.

2. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

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

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

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

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

3. Każdy „teren elementarny” oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały symbolem cyfrowo - literowym zwanym dalej „symbolem terenu”. Cyfry oznaczają numer identyfikacyjny terenu elementarnego, a występujące po nich litery oznaczają przeznaczenie terenu elementarnego.

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

- 1) oznaczenia ogólne:
 - a) granica opracowania planu,
 - b) linie rozgraniczające tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) oznaczenia identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenów elementarnych,
- 3) wyróżnione zasady zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązująca linia zabudowy,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - c) teren do zagospodarowania urządzoną zielenią izolacyjno-krajobrazową,
 - d) istniejące drzewo – do zachowania,

- e) projektowany szpaler drzew,
 - f) orientacyjny kierunek przebiegu ścieżki rowerowej,
 - g) orientacyjny kierunek przebiegu ścieżki pieszej lub pieszo –rowerowej,
 - h) strefa ochrony konserwatorskiej – strefa E ochrony ekspozycji – cały obszar planu,
- 4) granice zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: obszar szczególnego zagrożenia powodzią.
5. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje i nie są ustaleniami planu.

§ 4. 1. Następujące określenia w planie oznaczają:

- 1) **dach płaski** - dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
 - 2) **kąt nachylenia połaci dachowych** – kąt pochylenia płaszczyzny połaci dachu względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; ustalony w planie kąt nachylenia połaci dachowych nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, zadaszenia wejść, zadaszenia tarasów na gruncie, zadaszenia ogrodów zimowych i innych drugorzędnych elementów budynku.
 - 3) **linie zabudowy:**
 - a) obowiązująca linia zabudowy – linia, ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, na której to linii ustala się obowiązek sytuowania nie mniej niż 60% szerokości frontowej ściany budynku,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków,
 - c) linie zabudowy określone w planie nie dotyczą:
 - części podziemnych budynku zagłębionych całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
 - drugorzędnych elementów budynku, takich jak: podokienniki, zadaszenia nad wejściem, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy na gruncie, przedproża, ogródki gastronomiczne,
 - okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów, wykuszy, ryzalitów i przedsionków wysuniętych nie więcej niż 1,0 m, o ile pozostałe ustalenia planu nie stanowią inaczej;
 - 4) **powierzchnia biologicznie czynna** - teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 5) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 6) **symetria dachu** – symetria kąta nachylenia połaci dachowych względem pionowej płaszczyzny przechodzącej przez kalenicę dachu;
 - 7) **teren elementarny** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w ustaleniach szczegółowych, przeznaczony także pod drogi, zieleni, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej);
 - 8) **usługi** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w całości lub w części obiektów budowlanych, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi. Usługi nie obejmują funkcji polegających na prowadzeniu działalności produkcyjnej, przemysłowej, składowej, wszelkiego rodzaju baz oraz zajezdni;
 - 9) **usługi nieuciążliwe** – usługi nie powodujące okresowego lub stałego pogorszenia stanu środowiska i przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej a także nie stanowiące zagrożenia dla funkcji mieszkaniowej pod względem sanitarnym i pożarowym;
 - 10) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – dopuszczony na danej działce budowlanej określony jest stosunkiem powierzchni zabudowy budynku (łącznie wszystkich budynków i obiektów budowlanych) do powierzchni działki budowlanej wyrażonym w procentach;
 - 11) **miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – miejsca do parkowania spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca do parkowania dla osób ze szczególnymi potrzebami, zlokalizowane na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób ze szczególnymi potrzebami. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom ze szczególnymi potrzebami najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim nachyleniu) lub dojrzdem do wejścia zapewniającego osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;
 - 12) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu elementarnego lub określonym w nim warunków i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodnie z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.
2. Pozostałe pojęcia użyte w niniejszej uchwale zgodne są z definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

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

2. Wszelkie niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta obiekty i urządzenia, a w szczególności: sieci, urządzenia sieciowe i obiekty infrastruktury technicznej, w tym związanej z obronnością państwa i ochroną przeciwpowodziową, zieleni urządzonej, urządzenia melioracji, obiekty małej architektury, dojazdy, ciągi piesze i rowerowe sytuowane na terenie można realizować na obszarze całego planu w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i z przepisami odrębnymi.

DZIAŁ II.

OGÓLNE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów elementarnych

§ 6. Ustala się podział obszaru objętego planem na 18 terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych od numeru 01 do numeru 18 a także ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

- 1) **MW/U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,
- 2) **MN1** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
- 3) **MN2**- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wszystkie formy zabudowy),
- 4) **US** – teren sportu i rekreacji,
- 5) **ZP** – teren zieleni urządzonej,
- 6) **ZP/Kp** – teren zieleni urządzonej z miejscami parkingowymi,
- 7) **ZR/U** – teren zieleni urządzonej rekreacyjnej z usługami,
- 8) **E** – teren stacji transformatorowej,
- 9) **KDL** – pas drogowy ulicy publicznej klasy lokalnej,
- 10) **KDD** – pas drogowy ulicy publicznej klasy dojazdowej,
- 11) **KDW** – pas drogowy drogi wewnętrznej,
- 12) **Kp** – teren parkingu samochodowego.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7. Ustala się:

- 1) kształtowanie nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz nowego zagospodarowania terenu z zachowaniem walorów krajobrazowych terenu położonego nad jeziorem Oleckie Wielkie,
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający przewietrzanie miasta od strony jeziora,
- 3) kształtowanie ogólnodostępnych terenów zieleni publicznej, terenów rekreacyjno-sportowo-wypoczynkowych wzdłuż jeziora jako kontynuację zagospodarowania rekreacyjnego wzdłuż ścieżki pieszo-rowerowej - „Wiewiórczej Ścieżki” - z zapewnieniem ogólnodostępnych miejsc do parkowania.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu

§ 8. 1. Obszar planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich - obowiązują przepisy odrębne.

2. Ustala się:

- 1) kształtowanie terenów biologicznie czynnych z wykorzystaniem istniejących zadrzewień i zakrzewień,
- 2) zachowanie i ochrona dwóch starych lip, wskazanych na rysunku planu, na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 09.ZP,
- 3) wprowadzanie nowych zadrzewień i zakrzewień w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi oraz gatunkami występującymi na tym terenie,
- 4) na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz na terenach zieleni stosowanie nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych do utwardzania ciągów komunikacyjnych i miejsc postojowych dla samochodów (nie dotyczy dróg pożarowych),
- 5) kształtowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację drobnej zwierzyny.

3. Realizacja inwestycji na terenach objętych planem powinna zapewniać ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody. Na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych należy uzyskać stosowne zezwolenia odpowiednich organów zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zakres uciążliwości obiektów i prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich,

2) wyklucza się lokalizację następujących działalności i przedsięwzięć:

- a) polegających na składowaniu, segregacji, odzysku, unieszkodliwianiu lub przetwarzaniu odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych i magazynowaniu wszelkich odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych,
- b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko nie wykazała znacząco negatywnego wpływu na środowisko i zdrowie ludzi lub dla których organ ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

5. W zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami:

1) dopuszczalne poziomy hałasów w środowisku regulują przepisy odrębne; klasyfikacja terenów elementarnych w zakresie ochrony przed hałasem została określona w kartach terenów,

2) na terenach w sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych, ustala się:

- a) obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami,
- b) w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi zastosowanie środków technicznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm.

6. W zakresie kształtowania krajobrazu ustala się kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ekspozycji panoramy miasta od strony jeziora Oleckie Wielkie.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. Na obszarze planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej - strefa E – strefa ochrony ekspozycji od strony jeziora Oleckie Wielkie – obowiązuje kształtowanie zabudowy z uwzględnieniem sylwetki od strony jeziora. Zakaz wprowadzania obiektów mogących obniżyć wartości krajobrazowe panoramy miasta od strony jeziora.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

- 1) istniejąca ulica publiczna klasy lokalnej oznaczona symbolem 15.KDL (Szosa do Krupina),
- 2) projektowana ulica publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem 16.KDD,
- 3) projektowany parking samochodowy oznaczony symbolem 13.Kp,
- 4) projektowane tereny zieleni publicznej urządzonej oznaczone symbolami: 09.ZP i 10.ZP,
- 5) projektowany teren zieleni publicznej urządzonej z miejscami parkingowymi oznaczony symbolem 12.ZP/Kp,
- 6) teren sportu i rekreacji oznaczony symbolem 11.US.

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

- a) kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych w sposób tworzący warunki publicznej aktywności oraz w sposób tworzący miejsca identyfikacji przestrzeni,
- b) zagospodarowanie terenów przestrzeni publicznej bez barier architektonicznych i komunikacyjnych dla osób ze szczególnymi potrzebami, w sposób zapewniający ciągłość i dostępność przestrzeni publicznych dla tych osób, w szczególności dostosowanie chodników i przejść dla pieszych do potrzeb tych osób,
- c) w przestrzeni publicznej:
 - dopuszcza się lokalizację urządzeń sieciowych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej, a także urządzeń wyposażenia technicznego z zastrzeżeniem § 16 niniejszej uchwały,
 - dopuszcza się lokalizację zieleni,
 - nie dopuszcza się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

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

- 1) na terenach oznaczonych symbolami MN1 i MN2 dopuszcza się sytuowanie części garażowej budynku w odległości 1,5 m od granicy działki ścianą bez okien i drzwi zwróconą w stronę tej granicy,
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków oraz realizację garaży podziemnych,
- 3) dopuszcza się wykonanie w dachu naczółków, okien połaciowych, facjat i lukarn, przy czym łączna szerokość facjat i lukarn nie może przekroczyć 60% długości dachu,

- 4) dla altan i wiat ustala się wysokość nie większą niż 5 m, dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° – 30°,
- 5) tynki zewnętrzne należy stosować w kolorach pastelowych o niskim lub średnim nasyceniu barw lub w kolorze białym, wyklucza się okładziny typu „siding”,
- 6) pokrycie dachów o kącie nachylenia powyżej 12° dachówką lub blachodachówką w odcieniach szarości lub grafitu,
- 7) w przypadku lokalizacji parkingu terenowego dla co najmniej 10 pojazdów samochodowych, należy wprowadzić zieleń wysoką w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych.

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

Rozdział 7

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

§ 12. Część terenu elementarnego oznaczonego symbolem 11.US znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania powodzi 1% (raz na 100 lat) – zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

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

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

- 1) wydzielenie działki budowlanej musi zapewniać :
 - a) możliwość realizacji miejsc do parkowania samochodów w ilości określonej w ustaleniach dla danego terenu elementarnego,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie większy niż określony w ustaleniach dla danego terenu elementarnego,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie mniejszy niż określony w ustaleniach dla danego terenu elementarnego,
 - d) możliwość przyłączenia do istniejącej lub projektowanej sieci infrastruktury technicznej,
- 2) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej nie mniejsza niż 160 m², dla terenów infrastruktury technicznej nie mniejsza niż 50 m², dla pozostałych terenów nie mniejsza niż 950 m²,
- 3) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 6,0 m,
- 4) kąt położenia granic nowo wydzielonej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70° do 90°.

Rozdział 9

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

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

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

- 1) istniejąca ulica publiczna klasy lokalnej oznaczona symbolem 15.KDL (Szosa do Krupina),
- 2) projektowana ulica publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem 16.KDD,
- 3) projektowane drogi wewnętrzne oznaczone symbolami 17.KDW i 18.KDW,
- 4) projektowany parking samochodowy oznaczony symbolem 13.Kp.

2. Układ komunikacyjny na obszarze planu połączony jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta poprzez ulice publiczne: ulicę Żeromskiego (drogę gminną) oraz ulicę Kościuszki (drogę wojewódzką nr 655).

3. Obsługa komunikacyjna terenów przeznaczonych pod zabudowę w oparciu o ulice publiczne klasy lokalnej (KDL) i dojazdowej (KDD), drogi wewnętrzne (KDW) oraz istniejący zjazd z ul. Kościuszki (drogi wojewódzkiej nr 655).

4. Wymagania w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania zostały ustalone w §19 w poszczególnych kartach terenów.

5. Ustala się minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych w wielkości nie mniejszej niż 4% przy ogólnej liczbie miejsc do parkowania powyżej 9 stanowisk. W przypadku liczby miejsc do parkowania od 1 do 9 stanowisk (włącznie) dopuszcza się miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6. Ustalenia ustępu 5 nie dotyczą pasów drogowych (KDL, KDD, KDW), dla których ustala się minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

8. W pasach drogowych dopuszcza się przebieg ścieżek rowerowych i chodników oraz lokalizację miejsc postojowych, o ile ustalenia w poszczególnych kartach terenów nie stanowią inaczej.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

- 1) dopuszcza się budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących sieci infrastruktury technicznej,
- 2) nowe sieci elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, ciepłownicze, gazowe, wodociągowe i kanalizacyjne wyłącznie podziemne,
- 3) dopuszcza się realizację sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, ochrony obiektów i innych,
- 4) dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji i przepisów odrębnych,
- 5) sieci, urządzenia i obiekty sieciowe infrastruktury technicznej należy projektować z rozproszaniem na terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne (KDL, KDD, KDW), teren parkingowy samochodowego (Kp), tereny zieleni urządzonej (ZP), tereny zieleni urządzonej miejscami parkingowymi (ZP/Kp), teren zieleni urządzonej rekreacyjnej z usługami (ZR/U) oraz tereny sportu i rekreacji (US),
- 6) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę w pasach terenów pomiędzy wyznaczonymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi pas drogowy,
- 7) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza terenami określonymi w punktach 5 i 6 jest możliwe o ile określone w ustaleniach szczegółowych przeznaczenie terenu oraz możliwości jego zabudowy zostaną zachowane,
- 8) sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg publicznych poza jezdniami,
- 9) przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległości zgodnie z obowiązującymi przepisami; wszystkie występujące kolizje z istniejącymi sieciami należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, nieruchomości należy utrzymywać w sposób nie powodujący utrudnień w prawidłowym funkcjonowaniu sieci,
- 10) wysokość urządzeń i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej nie większa niż 20,0 m,
- 11) nie dopuszcza się lokalizacji instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru, w tym mikroinstalacji.

2. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) do celów bytowych – z sieci wodociągowej połączonej z układem miejskiej sieci wodociągowej,
 - 2) do celów przeciwpożarowych – według odrębnych przepisów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.
3. Odprowadzanie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej połączonej z układem miejskiej sieci kanalizacyjnej.

4. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- 1) z dachów obiektów – odprowadzenie na terenie działki do gruntu,
- 2) z dróg publicznych i wydzielonych dróg wewnętrznych – powierzchniowo do gruntu lub do systemu kanalizacji deszczowej,
- 3) z terenu parkingów i innych terenów obsługi komunikacji samochodowej (poza terenami dróg publicznych i wydzielonymi drogami wewnętrznymi) – do systemu kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo do gruntu, nawierzchnie dróg i parkingów należy tak zaprojektować, aby możliwe było wsiąkanie wód opadowych do gruntu lub odprowadzenie wód powierzchniowo bądź przez lokalny system kanalizacji deszczowej do odbiorników wód opadowych (w tym studni chłonnych, rowów i innych) po uprzednim oczyszczeniu w urządzeniach do oczyszczania wód opadowych i roztopowych, o ile przepisy odrębne tego wymagają,
- 4) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na terenie działki,
- 5) tereny zagospodarowane zielenią w obrębie terenów elementarnych oznaczonych symbolami: 07.ZP, 11.US, 06.ZR/U i 08.MW/U należy przystosować do funkcji retencjonowania wód opadowych,

6) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych nie wymagających oczyszczenia do gromadzenia i użycia do nawodnienia zieleni.

5. Zaopatrzenie w ciepło:

1) w oparciu o lokalne i indywidualne źródła ciepła realizowane z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa niepowodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza,

2) dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne.

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej prowadzonej na poziomie średnich i niskich napięć podziemną siecią kablową.

7. Zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej.

8. Telekomunikacja – z sieci przewodowej lub bezprzewodowej.

9. Podłączenia do pozostałych mediów nie reguluje się.

10. Gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

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

1) obiektów związanych z procesem budowlanym,

2) obiektów niezbędnych do urządzania miejsc rekreacyjnych.

Rozdział 13

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

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

1) 01.MN1, 02.MN2, 03.MN2, 04.MN2, 05.MN2, 06.ZR/U, 07.ZP, 08.MW/U - 30%,

2) 09.ZP, 10.ZP, 11.US, 12.ZP/Kp, 13.Kp, 14.E, 15.KDL, 16.KDD, 17.KDW, 18.KDW – 1%.

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych są następujące:

1. KARTA TERENU ELEMENTARNEGO OZNACZONEGO SYMBOLEM **01.MN1** W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE UL. KOŚCIUSZKI

1) OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO I JEGO POWIERZCHNIA: **01** (0,20 ha)

2) PRZEZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO: **MN1 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej:**

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolno stojącej,

b) garaże wyłącznie wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub przybudowane do budynku mieszkalnego,

c) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację 1 wiaty i 1 altany o powierzchni zabudowy nie większej niż 35 m² (każda) – obowiązują ustalenia §11 ust.1 pkt 4 niniejszej uchwały.

3) SZCZEGÓŁOWE ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) dopuszczalna wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: nie większa niż 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe),

b) rodzaj dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35° - 50°, nad przybudowanym parterowym garażem dopuszcza się zastosowanie dachu jednospadowego o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 20° - 25°,

c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od granicy pasów drogowych,

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

e) intensywność zabudowy: minimalna – nie mniejsza niż 0,1; maksymalna – nie większa niż 0,75,

f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej,

g) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego w przedziale 8 m – 20 m,

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

- nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 budynek mieszkalny,
- dla lokalu usługowego w budynku mieszkalnym nie mniej niż 1 miejsce do parkowania,

i) minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 15 ust. 5 niniejszej uchwały,

j) ogólne zasady kształtowania zabudowy zostały określone w § 11 ust. 1 niniejszej uchwały.

4) INNE SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 950 m²,
- c) ustalenie podpunktu b nie dotyczy wydzieleni geodezyjnych pod obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej, na poprawę warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę oraz wydzieleni geodezyjnych dokonywanych w celach określonych przepisami odrębnymi.

2. KARTA TERENÓW ELEMENTARNYCH OZNACZONYCH SYMBOLAMI **02.MN2, 03.MN2, 04.MN2** W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE UL. KOŚCIUSZKI

1) OZNACZENIE TERENÓW ELEMENTARNYCH I ICH POWIERZCHNIA: **02** (0,21 ha), **03** (0,21 ha), **04** (0,19 ha),

2) PRZEZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO: **MN2 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wszystkie formy zabudowy):**

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej,
- b) zespół w zabudowie szeregowej nie może składać się z więcej niż 3 segmentów,
- c) garaże wyłącznie wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub przybudowane do budynku mieszkalnego,
- d) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację 1 wiaty i 1 altany o powierzchni zabudowy nie większej niż 35 m² (każda) – obowiązują ustalenia § 11 ust. 1 pkt 4 niniejszej uchwały.

3) SZCZEGÓŁOWE ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

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

- budynek mieszkalny wolno stojący i w zabudowie bliźniaczej – nie większa niż 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe),
- budynek mieszkalny w zabudowie szeregowej – 9,0 m z tolerancją $\pm 0,5$ m, 2 kondygnacje nadziemne, wysokość kalenicy wszystkich segmentów do siebie przylegających na jednej linii,

b) rodzaj dachu:

- budynek mieszkalny wolno stojący i w zabudowie bliźniaczej - dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35° - 50°,
- budynek mieszkalny w zabudowie szeregowej - dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30° - 50°,
- nad przybudowanym parterowym garażem dopuszcza się zastosowanie dachu jednospadowego o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 20° - 25°,
- kalenica główna równoległa do elewacji od strony drogi wewnętrznej, odpowiednio oznaczonej symbolem 17.KDW lub 18.KDW,

c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

d) powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy wolno stojącej nie większa niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy bliźniaczej nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy szeregowej nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej,

e) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy wolno stojącej: minimalna – nie mniejsza niż 0,1; maksymalna – nie większa niż 0,75,
- dla zabudowy bliźniaczej: minimalna – nie mniejsza niż 0,1; maksymalna – nie większa niż 0,9,
- dla zabudowy szeregowej: minimalna – nie mniejsza niż 0,2; maksymalna – nie większa niż 1,2,

f) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy wolno stojącej nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy szeregowej i bliźniaczej nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,

g) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego:

- w zabudowie wolno stojącej w przedziale 10 m – 20 m,
- w zabudowie bliźniaczej w przedziale 8 m – 13 m,
- w zabudowie szeregowej w przedziale 6 m – 13 m,

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

- nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 budynek mieszkalny,
- dla lokalu usługowego w budynku mieszkalnym nie mniej niż 1 miejsce do parkowania,

k) w przypadku zabudowy szeregowej dopuszcza się zapewnienie dla 1 segmentu budynku mieszkalnego 1 miejsca postojowego na terenie działki i 1 miejsca postojowego na terenie pasa drogowego lub parkingu zlokalizowanego na obszarze niniejszego planu,

l) minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 15 ust. 5 niniejszej uchwały,

i) ogólne zasady kształtowania zabudowy zostały określone w § 11 ust. 1 niniejszej uchwały.

4) INNE SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy wolno stojącej nie mniejsza niż 950 m², dla zabudowy bliźniaczej nie mniejsza niż 470 m², dla zabudowy szeregowej nie mniejsza niż 160 m²,
- c) ustalenie podpunktu b nie dotyczy wydzielen geodezyjnych pod obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej, na poprawę warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę oraz wydzielen geodezyjnych dokonywanych w celach określonych przepisami odrębnymi.

3. KARTA TERENU ELEMENTARNEGO OZNACZONEGO SYMBOLEM **05.MN2** W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE UL. KOŚCIUSZKI

1) OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO I JEGO POWIERZCHNIA: **05** (0,22 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO: **MN2 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wszystkie formy zabudowy):**

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej,
- b) zespół w zabudowie szeregowej nie może składać się z więcej niż 4 segmentów,
- c) garaże wyłącznie wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub przybudowane do budynku mieszkalnego,
- d) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację 1 wiaty i 1 altany o powierzchni zabudowy nie większej niż 35 m² (każda) – obowiązują ustalenia § 11 ust. 1 pkt 4 niniejszej uchwały.

3) SZCZEGÓŁOWE ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

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

- budynek mieszkalny w zabudowie wolno stojącej i bliźniaczej – nie większa niż 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe),
- budynek mieszkalny w zabudowie szeregowej – 9,0 m z tolerancją ±0,5 m, 2 kondygnacje nadziemne, wysokość kalenicy wszystkich segmentów do siebie przylegających na jednej linii,

b) rodzaj dachu:

- budynek mieszkalny w zabudowie wolno stojącej i bliźniaczej - dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35° - 50°,
- budynek mieszkalny w zabudowie szeregowej - dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30° - 50°,
- nad przybudowanym parterowym garażem dopuszcza się zastosowanie dachu jednospadowego o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 20° - 25°,
- kalenica główna równoległa do elewacji od strony drogi oznaczonej symbolem 16.KDD,

c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

d) powierzchnia zabudowy:

- dla zabudowy wolno stojącej nie większa niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy bliźniaczej nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy szeregowej nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej,

e) intensywność zabudowy:

- dla zabudowy wolno stojącej: minimalna – nie mniejsza niż 0,1; maksymalna – nie większa niż 0,75,
- dla zabudowy bliźniaczej: minimalna – nie mniejsza niż 0,1; maksymalna – nie większa niż 0,9,
- dla zabudowy szeregowej: minimalna – nie mniejsza niż 0,2; maksymalna – nie większa niż 1,2,

f) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy wolno stojącej nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- dla zabudowy szeregowej i bliźniaczej nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,

g) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego:

- w zabudowie wolno stojącej w przedziale 10 m – 20 m,
- w zabudowie bliźniaczej w przedziale 8 m – 13 m,
- w zabudowie szeregowej w przedziale 6 m – 13 m,

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

- nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 budynek mieszkalny,
- dla lokalu usługowego w budynku mieszkalnym nie mniej niż 1 miejsce do parkowania,

i) w przypadku zabudowy szeregowej dopuszcza się zapewnienie dla 1 segmentu budynku mieszkalnego 1 miejsca postojowego na terenie działki i 1 miejsca postojowego na terenie pasa drogowego lub parkingu zlokalizowanego w obszarze niniejszego planu,

j) minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 15 ust. 5 niniejszej uchwały,

k) ogólne zasady kształtowania zabudowy zostały określone w § 11 ust. 1 niniejszej uchwały.

4) INNE SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy wolno stojącej nie mniejsza niż 950 m², dla zabudowy bliźniaczej nie mniejsza niż 470 m², dla zabudowy szeregowej nie mniejsza niż 160 m²,

c) ustalenie podpunktu b nie dotyczy wydziałów geodezyjnych pod obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej, na poprawę warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę oraz wydziałów geodezyjnych dokonywanych w celach określonych przepisami odrębnymi.

4. KARTA TERENU ELEMENTARNEGO OZNACZONEGO SYMBOLEM **06.ZR/U** W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE UL. KOŚCIUSZKI

1) OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO I JEGO POWIERZCHNIA: **06** (0,36 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO: **ZR/U - teren zieleni urządzonej rekreacyjnej z usługami:**

a) teren zieleni urządzonej takiej, jak: zielen parkowa, plac zabaw dla dzieci, boiska do gier, tereny i urządzenia rekreacyjno – sportowe,

b) dopuszcza się lokalizację parkingu terenowego, parking wraz z drogami obsługującymi nie może zajmować więcej niż 50% powierzchni terenu elementarnego,

c) dopuszcza się lokalizację 1 budynku usługowego obsługującego funkcję mieszkaniową z zakresu usług nieuciążliwych (zgodnie z definicją zawartą w § 4 ust. 1 pkt 9 niniejszej uchwały), **wyklucza się** lokalizację warsztatów samochodowych, stacji obsługi samochodów, wolno stojących nadziemnych wielopoziomowych budowli garażowych, budynków garażowych, warsztatów stolarskich, ślusarskich, stacji paliw, myjni samochodowych i innych usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²,

d) dopuszcza się lokalizację wiat i altan – obowiązują ustalenia § 11 ust. 1 pkt 4 niniejszej uchwały.

3) SZCZEGÓŁOWE ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) dopuszczalna wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: budynek usługowy – nie większa niż 8,0 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,

b) rodzaj dachu: dach płaski lub wielospadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30° - 50°,

c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 15% powierzchni działki budowlanej,

e) intensywność zabudowy: minimalna – 0; maksymalna – nie większa niż 0,45,

f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 55% powierzchni działki budowlanej,

g) szerokość elewacji budynku usługowego od strony jeziora nie większa niż 30 m,

- h) miejsca do parkowania do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją: nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - l) minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 15 ust. 5 niniejszej uchwały,
 - m) lokalizacja miejsc do parkowania w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy z terenem elementarnym oznaczonym symbolem 04.MN2, o ile przepisy odrębne nie wymagają zachowania większej odległości,
 - n) miejsca do parkowania powinny stanowić powierzchnię biologicznie czynną,
 - i) ogólne zasady kształtowania zabudowy zostały określone w § 11 ust. 1 niniejszej uchwały.
- 4) INNE SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - b) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń, nie dotyczy ogrodzeń placów zabaw, boisk do gier (w tym kortów tenisowych) oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 700 m²,
 - d) ustalenie podpunktu b) nie dotyczy wydzielen geodezyjnych pod obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej, na poprawę warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę oraz wydzielen geodezyjnych dokonywanych w celach określonych przepisami odrębnymi.

5. KARTA TERENU ELEMENTARNEGO OZNACZONEGO SYMBOLEM **07.ZP** W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE UL. KOŚCIUSZKI

- 1) OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO I JEGO POWIERZCHNIA: **07** (0,40 ha).
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO: **ZP - teren zieleni urządzonej**: zieleń parkowa, plac zabaw dla dzieci, boiska do gier, tereny i urządzenia rekreacyjno – sportowe.
- 3) SZCZEGÓŁOWE ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU: powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% powierzchni terenu elementarnego oznaczonego symbolem 07.ZP.
- 4) INNE SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
 - a) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń, nie dotyczy ogrodzeń placów zabaw, boisk do gier, w tym kortów tenisowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

6. KARTA TERENU ELEMENTARNEGO OZNACZONEGO SYMBOLEM **08.MW/U** W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE UL. KOŚCIUSZKI

- 1) OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO I JEGO POWIERZCHNIA: **08** (1,47 ha).
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO: **MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami**:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne, w budynku mieszkalnym w kondygnacji parteru dopuszcza się usługi nieuciążliwe (zgodnie z definicją zawartą w § 4 ust. 1 pkt 9 niniejszej uchwały), wyklucza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
 - b) dopuszcza się 1 wolno stojący budynek usługowy z zakresu usług gastronomii i / lub usług zakwaterowania turystycznego,
 - c) dopuszcza się lokalizację wiat i altan – obowiązują ustalenia § 11 ust. 1 pkt 4 niniejszej uchwały,
 - d) nie dopuszcza się budynków gospodarczych ani budynków garażowych ani wielopoziomowych naziemnych parkingów.
- 3) SZCZEGÓŁOWE ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
 - a) dopuszczalna wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: nie większa niż 14,5 m i nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne,
 - b) rodzaj dachu: dach płaski lub wielospadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30° - 50°, obowiązuje jednakowy rodzaj dachu dla wszystkich budynków (jednakowa geometria dachu, kąt nachylenia połaci dachowych oraz kolor i rodzaj pokrycia dachowego),
 - c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 35% powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnia zabudowy 1 budynku nie większa niż 1000 m²,
 - e) intensywność zabudowy: minimalna – nie mniejsza niż 0,6; maksymalna – nie większa niż 1,4,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) szerokość elewacji budynku od strony jeziora nie większa niż 30 m, dłuższa elewacja budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego usytuowana na kierunku wschód-zachód,

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

- nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie,
- dla budynków zakwaterowania turystycznego nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 pokój / apartament hotelowy,
- dla pozostałych usług nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej,

i) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych realizowanych na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 06.ZR/U,

j) minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 15 ust. 5 niniejszej uchwały,

k) ogólne zasady kształtowania zabudowy zostały określone w §11 ust. 1 niniejszej uchwały.

4) INNE SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) pas terenu wzdłuż ul. Kościuszki o szerokości nie mniejszej niż 10 m oraz wzdłuż ul. Szosy do Krupina o szerokości nie mniejszej niż wskazana na rysunku planu należy zagospodarować wielowarstwową urządzonej zielenią izolacyjno – krajobrazową (wysoką i średnią); w pasie tym dopuszcza się lokalizację parkingu terenowego; przy czym parking wraz z drogami obsługującymi nie może zajmować więcej niż 40% powierzchni terenu wskazanego na rysunku planu jako „teren do zagospodarowania urządzonej zielenią izolacyjno-krajobrazową”,

b) dla parkingu terenowego obowiązuje § 11 ust. 1 pkt 7 niniejszej uchwały,

c) wzdłuż granicy z ul. Kościuszki należy wprowadzić szpaler drzew,

d) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

e) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń, nie dotyczy ogrodzeń placów zabaw, boisk do gier (w tym kortów tenisowych) i urządzeń infrastruktury technicznej,

f) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1500 m²,

g) ustalenie podpunktu f) nie dotyczy wydziełów geodezyjnych pod obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej, na poprawę warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę oraz wydziełów geodezyjnych dokonywanych w celach określonych przepisami odrębnymi,

h) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z ul. Kościuszki (drogi wojewódzkiej nr 655) w miejscu istniejącego zjazdu, przebudowa zjazdu zgodnie z przepisami odrębnymi; ponadto obsługa komunikacyjna terenu elementarnego oznaczonego symbolem 08.MW/U powinna odbywać się poprzez drogę powiatową 1899 N (ul. Szosa do Krupina).

7. KARTA TERENU ELEMENTARNEGO OZNACZONEGO SYMBOLEM **09.ZP** W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE UL. KOŚCIUSZKI

1) OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO I JEGO POWIERZCHNIA: **09** (0,17 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO: **ZP - teren zieleni urządzonej:**

a) publiczna zieleń urządzonej,

b) przez teren elementarny należy przeprowadzić ścieżkę pieszą stanowiącą połączenie ul. Szosy do Krupina z istniejącym ciągiem pieszo-rowerowym „Wiewiórczą Ścieżką” - orientacyjny kierunek przebiegu ścieżki pieszej został wskazany na rysunku planu.

3) SZCZEGÓŁOWE ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% powierzchni terenu elementarnego oznaczonego symbolem 09.ZP,

b) istniejące drzewa wskazane na rysunku planu do zachowania - wyklucza się zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej vegetacji.

4) INNE SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń, nie dotyczy ogrodzeń urządzeń infrastruktury technicznej,

b) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

8. KARTA TERENU ELEMENTARNEGO OZNACZONEGO SYMBOLEM **10.ZP** W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE UL. KOŚCIUSZKI

1) OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO I JEGO POWIERZCHNIA: **10** (0,21 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO: **ZP - teren zieleni urządzonej:**

a) publiczna zieleń urządzonej izolacyjno – krajobrazowa,

b) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, miejsca postojowe wraz z drogami obsługującymi nie mogą zajmować więcej niż 15% powierzchni terenu elementarnego oznaczonego symbolem 10.ZP.

3) SZCZEGÓŁOWE ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% powierzchni terenu elementarnego oznaczonego symbolem 09.ZP,

b) dla parkingu terenowego obowiązuje § 11 ust.1 pkt 7 niniejszej uchwały.

4) INNE SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń, nie dotyczy ogrodzeń urządzeń infrastruktury technicznej,

b) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu,

c) zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień.

9. KARTA TERENU ELEMENTARNEGO OZNACZONEGO SYMBOLEM **11.US** W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE UL. KOŚCIUSZKI

1) OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO I JEGO POWIERZCHNIA: **11** (0,85 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO: **US - teren sportu i rekreacji:**

a) plac zabaw dla dzieci, boiska do gier, miejsce piknikowe, tereny i urządzenia rekreacyjno – sportowe, publiczna urządzona zieleń parkowa,

b) dopuszcza się lokalizację wiat i altan (nie więcej niż 2 obiekty o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m² (każdy)) – obowiązują ustalenia § 11 ust. 1 pkt 4 niniejszej uchwały, lokalizacja wiat i altan poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią,

c) przez teren elementarny przebiega ciąg pieszo-rowerowy „Wiewiórcza Ścieżka” – wskazany na rysunku planu,

d) przez teren elementarny należy przeprowadzić ścieżkę pieszo-rowerową stanowiącą połączenie drogi oznaczonej symbolem 16.KDD z istniejącym ciągiem pieszo-rowerowym „Wiewiórcza Ścieżka” - orientacyjny kierunek przebiegu ścieżki pieszo-rowerowej został wskazany na rysunku planu, dopuszcza się zmianę przebiegu ścieżki.

3) SZCZEGÓŁOWE ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% powierzchni terenu elementarnego oznaczonego symbolem 11.US,

b) miejsca do parkowania - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania samochodów na 10 osób korzystających z usług, zapewnienie wymaganych miejsc do parkowania samochodów na działce lub działkach objętych inwestycją lub terenie elementarnym oznaczonym symbolem 12.ZP/Kp lub / i 13.Kp lub/ i terenie pasa drogowego oznaczonego symbolem 16.KDW,

c) minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 15 ust. 5 niniejszej uchwały,

d) przy urządzeniach rekreacyjno-sportowych, boisku do gier, placu zabaw należy umieścić stojaki do parkowania rowerów.

4) INNE SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń, nie dotyczy ogrodzeń placów zabaw, boisk do gier (w tym kortów tenisowych) oraz urządzeń infrastruktury technicznej,

b) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

c) część terenu elementarnego znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – zagospodarowanie zgodnie z §12 niniejszej uchwały.

10. KARTA TERENU ELEMENTARNEGO OZNACZONEGO SYMBOLEM **12.ZP/Kp** W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE UL. KOŚCIUSZKI

1) OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO I JEGO POWIERZCHNIA: **12** (0,11 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO: **ZP/Kp - teren zieleni urządzonej z miejscami parkingowymi:**

a) publiczna zieleń parkowa,

b) parking terenowy o powierzchni (liczonej wraz z drogami obsługującymi) nie większej niż 50% powierzchni terenu elementarnego oznaczonego symbolem 12.ZP/Kp,

c) nie dopuszcza się budynków garażowych ani wielopoziomowych parkingów.

3) SZCZEGÓŁOWE ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni terenu elementarnego oznaczonego symbolem 12.ZP/Kp,

b) dla parkingu terenowego obowiązuje § 11 ust. 1 pkt 7 niniejszej uchwały.

4) INNE SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń, nie dotyczy ogrodzeń urządzeń infrastruktury technicznej,

- b) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu.

11. KARTA TERENU ELEMENTARNEGO OZNACZONEGO SYMBOLEM **13.Kp** W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE UL. KOŚCIUSZKI

- 1) OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO I JEGO POWIERZCHNIA: **13** (0,05 ha).
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO: **Kp - teren parkingu samochodowego:**
 - a) ogólnodostępny parking terenowy,
 - b) nie dopuszcza się budynków garażowych ani wielopoziomowych parkingów,
 - c) dopuszcza się tereny zieleni.
- 3) SZCZEGÓŁOWE ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU: obowiązuje § 11 ust. 1 pkt 7 niniejszej uchwały.
- 4) INNE SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU: obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń, nie dotyczy ogrodzeń terenu urządzeń infrastruktury technicznej.

12. KARTA TERENU ELEMENTARNEGO OZNACZONEGO SYMBOLEM **14.E** W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE UL. KOŚCIUSZKI

- 1) OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO I JEGO POWIERZCHNIA: **14** (0,01 ha).
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO: **E - teren stacji transformatorowej** (stacja istniejąca).
- 3) SZCZEGÓŁOWE ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
 - a) dopuszczalna wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: nie większa niż 4,0 m
 - b) rodzaj dachu: płaski lub dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny,
 - c) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki oraz w odległości 1,5 m od granicy działki ścianą bez okien i drzwi zwróconą w stronę tej granicy, z uwzględnieniem ustalonej linii zabudowy od strony pasów drogowych,
 - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy: minimalna – nie mniejsza niż 0,1; maksymalna – nie większa niż 0,5,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej,
 - g) miejsca do parkowania do realizacji na działce objętej inwestycją: minimalnie – 0.
- 4) INNE SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU: nie ustala się.

13. KARTA TERENU ELEMENTARNEGO OZNACZONEGO SYMBOLEM **15.KDL** W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE UL. KOŚCIUSZKI

- 1) NUMER TERENU ELEMENTARNEGO I JEGO POWIERZCHNIA: **15** (0,29 ha).
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO: **KDL – pas drogowy ulicy publicznej klasy lokalnej** (ul. Szosa do Krupina – droga powiatowa nr 1988N).
- 3) PARAMETRY:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój - jedna jezdnia, nie mniej niż dwa pasy ruchu,
 - c) minimalne wyposażenie:
 - oświetlenie, jednostronny chodnik od strony północnej na odcinku od ul. Kościuszki do terenu elementarnego oznaczonego symbolem 09.ZP, połączony ze ścieżką pieszą przebiegającą przez teren elementarny oznaczony symbolem 09.ZP,
 - dwukierunkowa ścieżka rowerowa,
 - d) parkowanie – nie dopuszcza się,
 - e) dostępność drogi dla terenów przyległych – bez ograniczeń.
- 4) INNE SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU: trasę ruchu rowerowego należy wydzielić od ruchu pieszego i od ruchu samochodowego poprzez zróżnicowany kolor i rodzaj nawierzchni oraz zastosować odpowiednie oznakowanie ścieżki.

14. KARTA TERENU ELEMENTARNEGO OZNACZONEGO SYMBOLEM **16.KDD** W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE UL. KOŚCIUSZKI

- 1) NUMER TERENU ELEMENTARNEGO I JEGO POWIERZCHNIA: **16** (0,29 ha).

- 2) PRZEZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO: **KDD – pas drogowy ulicy publicznej klasy dojazdowej** (ulica projektowana).
- 3) PARAMETRY:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – nie mniejsza niż 10 m i 14,5 m - zgodnie z rysunkiem planu, zakończenie ulicy placem do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 20 m x 14,5 m,
 - b) przekrój - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, dopuszcza się przekrój bez wydzielonej jezdni i chodnika, wówczas trasę ruchu pieszego należy wydzielić od ruchu samochodowego poprzez zróżnicowany kolor i rodzaj nawierzchni,
 - c) minimalne wyposażenie: oświetlenie, obustronny chodnik,
 - d) parkowanie – lokalizacja miejsc postojowych w części pasa drogowego o szerokości nie mniejszej niż 14,5 m, dopuszcza się miejsca postojowe na pozostałym odcinku pasa drogowego oraz dopuszcza się parkowanie przykrawężnikowe,
 - e) dostępność drogi dla terenów przyległych – bez ograniczeń.
- 4) INNE SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU: nie ustala się.

15. KARTA TERENÓW ELEMENTARNYCH OZNACZONYCH SYMBOLAMI **17.KDW i 18.KDW** W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE UL. KOŚCIUSZKI

- 1) NUMER TERENÓW ELEMENTARNYCH I ICH POWIERZCHNIA: **17** (0,06 ha), **18** (0,05 ha).
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO: **KDW – pas drogowy drogi wewnętrznej** (droga projektowana).
- 3) PARAMETRY:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 8 m, zakończenie placem do zawracania,
 - b) przekrój – dowolny,
 - c) minimalne wyposażenie: oświetlenie,
 - d) parkowanie - dopuszcza się,
 - e) dostępność drogi dla terenów przyległych – bez ograniczeń.
- 4) INNE SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU: nie ustala się.

DZIAŁ IV. USTALENIA KOŃCOWE

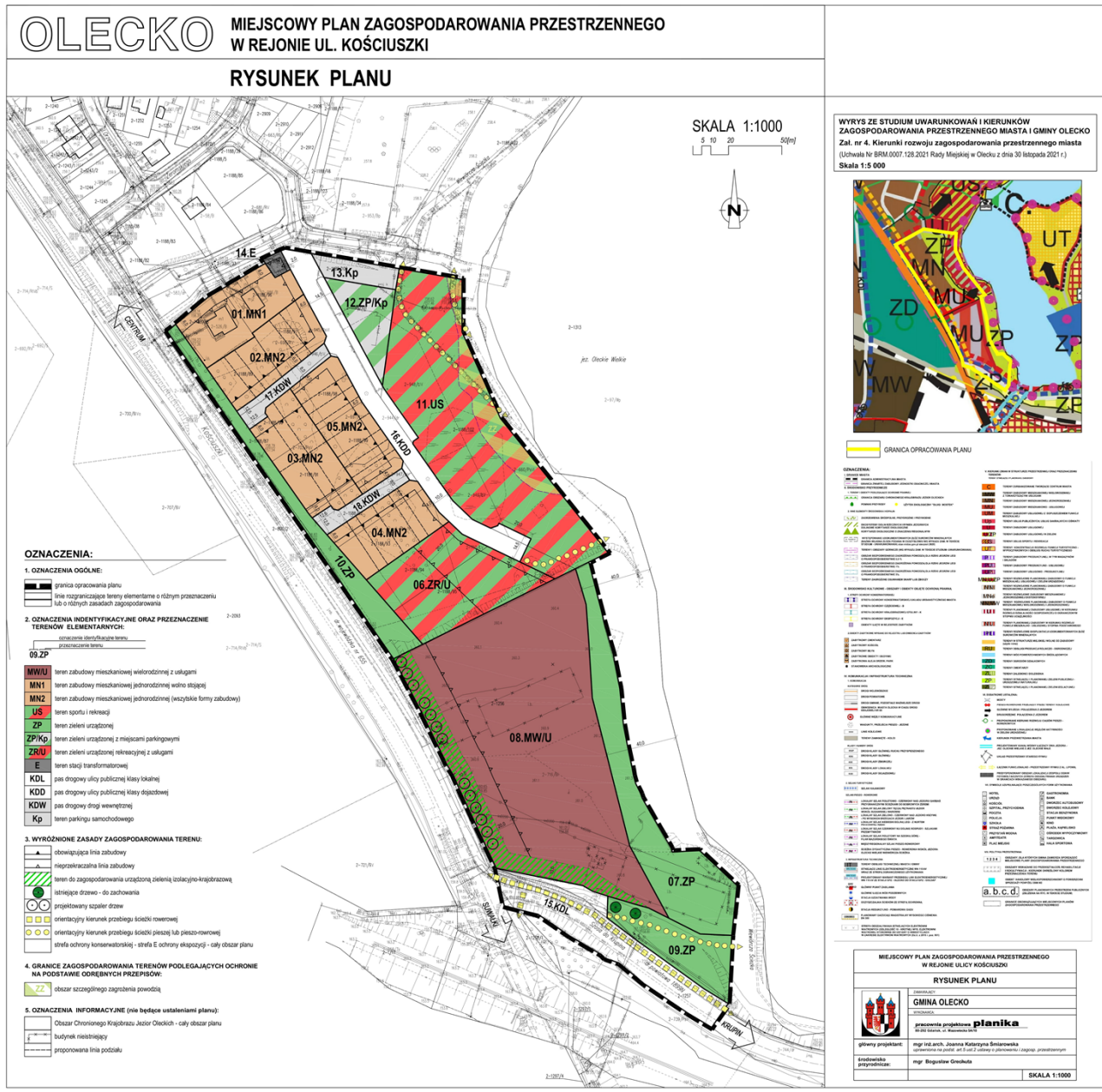
§ 20. W odniesieniu do terenu znajdującego się w granicach objętych ustaleniami niniejszej uchwały, określonych w załączniku nr 1 do uchwały, traci moc:

- 1) Uchwała Nr XXXVII/273/01 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 10 sierpnia 2001 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Olecka – „Szyjka” (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko – Mazurskiego z 2001 r. Nr 82, poz. 1249),
- 2) Uchwała Nr XLVII/379/06 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 31 sierpnia 2006 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczonych części miasta Olecka obejmujących tereny położone w sąsiedztwie torów kolejowych pomiędzy drogami wyjazdowymi do Świętajna i Giżycka, tereny przyległe do drogi wyjazdowej w kierunku Elku, teren przy ul. Wojska Polskiego, teren między ulicami Kasprowicza, Rzeźniczą, Kościuszki i targowicą, teren przy skrzyżowaniu ulic Al. Zwycięstwa i Kościuszki, tereny przyległe do ulic Wiejskiej i Leśnej, teren położony w sąsiedztwie osiedla mieszkaniowego Lesk oraz tereny w sąsiedztwie jeziora Oleckie Wielkie (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko – Mazurskiego z 2006 r. Nr 169, poz. 2419),
- 3) Uchwała Nr XX/184/08 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 27 czerwca 2008 roku w sprawie uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Olecka – „Szyjka” dla terenów położonych przy ul. Kościuszki i drodze dojazdowej do ulicy Norwida (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko – Mazurskiego z 2008 r. Nr 118, poz. 1957).

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Alicja Stefanowska



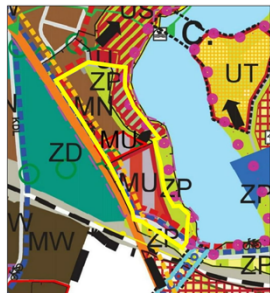
OLECKO MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 W REJONIE UL. KOŚCIUSZKI
RYSunEK PLANU

- OZNACZENIA:**
- OZNACZENIA OGÓLNE:**
 - graniczna odcinająca planu
 - linia rozgraniczająca tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania
 - OZNACZENIA IDENTYFIKACYJNE ORAZ PRZEZNACZENIE TERENÓW ELEMENTARNYCH:**
 - 00.ZP - przeznaczenie terenu
 - MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
 - MN1 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż stacji
 - MN2 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wszystkie formy zabudowy)
 - US - teren sportu i rekreacji
 - ZP - teren zieleni urządzonej
 - ZP/Kp - teren zieleni urządzonej z miejscami parkingowymi
 - ZR/U - teren zieleni urządzonej rekreacyjnej z usługami
 - E - teren stacji transformatorowej
 - KDL - pas drogowy ulicy publicznej klasy lokalnej
 - KDD - pas drogowy ulicy publicznej klasy ogólnokrajowej
 - KDW - pas drogowy drogi wewnętrznej
 - Kp - teren parkingu samochodowego
 - WYRÓŻNIENIE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**
 - obowiązkowa linia zabudowy
 - nieprzekraczalna linia zabudowy
 - teren do zagospodarowania urządzonej zielenią izolacyjno-krainobudową
 - istniejące drzewo - do zachowania
 - projektowany szpaler drzew
 - orientacyjny kierunek przebiegu ścieżki rowerowej
 - orientacyjny kierunek przebiegu ścieżki pieszej lub pieszo-rowerowej
 - strefa ochrony konserwatorskiej - strefa E ochrony ekspozycyjnej - cały obszar planu
 - GRANICE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:**
 - obszar szczególnego zagrożenia powodzią
 - OZNACZENIA INFORMACYJNE** (nie będące ustaleniami planu):
 - Obszar Chronionego Krajobrazu Actor Olecki - cały obszar planu
 - budynki mieszkalne
 - propozycja linii podziółki

SKALA 1:1000
 5 10 20 50[m]



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY OLECKO
 Zał. nr 4. Kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego miasta
 (Uchwała Nr BRM.0007.128.2021 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 30 listopada 2021 r.)
 Skala 1:5 000



GRANICA OPRACOWANIA PLANU

LEGENDA

	tereny zieleni urządzonej		tereny zabudowy mieszkaniowej
	tereny parkingu samochodowego		pas drogowy
	teren stacji transformatorowej		linia rozgraniczająca tereny elementarne
	obszary zagrożenia powodzią		graniczna odcinająca planu
	obszary chronionego krajobrazu		linia rozgraniczająca tereny elementarne o różnym przeznaczeniu

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 W REJONIE ULICY KOŚCIUSZKI

RYSunEK PLANU

GMINA OLECKO

planika

główny projektant: mgr inż. arch. Joanna Katarzyna Śmiełowska
 odpowiedzialna za projekt: mgr inż. arch. Joanna Katarzyna Śmiełowska
 architekt krajobrazu: mgr Bogusław Gredula

SKALA 1:1000

ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG

Rada Miejska w Olecku, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną planu oraz protokołem z dyskusji publicznej nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kościuszki stwierdza co następuje:

1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kościuszki jest załącznikiem do niniejszej uchwały.

2. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rada Miejska w Olecku rozstrzyga, co następuje:

§ 1. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kościuszki (w dniach od 16.08.2021 r. do 06.09.2021 r.) oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu (tj. do dnia 20.09.2021 r.), do ustaleń projektu planu wniesiono 2 uwagi, o których mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uwagi zostały wniesione przez tego samego Wnioskującego, uwagi dotyczą:

1. Terenu elementarnego oznaczonego symbolem 06.ZR/U – teren zieleni urządzonej rekreacyjnej z usługami (dz. nr 1188/94 i 1188/95 obręb Olecko 2) - zmiany wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z ustalonego 60% na 55%.

Uwaga została uwzględniona.

2. Terenu elementarnego oznaczonego symbolem 07.ZP - teren zieleni urządzonej (wschodnia część dz. nr 1256 obręb Olecko 2) - włączenie tego terenu do terenu elementarnego oznaczonego symbolem 08.MW/U z ustaleniami jak dla terenu 08.MW/U lub przesunięcie granicy pomiędzy terenami 08.MW/U i 07.ZP o 15 metrów w stronę jeziora.

Uwaga nieuwzględniona.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko (zatwierdzone uchwałą nr BRM.0007.128.2021 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 30 listopada 2021 r.) wskazuje część dz. nr 1256 zlokalizowaną w odległości mniejszej niż 40 m od linii brzegowej jeziora Oleckie Wielkie (teren oznaczony w projekcie planu symbolem 07.ZP) pod zagospodarowanie w kierunku zieleni publicznej urządzonej i naturalnej. Artykuł 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż: „Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium [...]” . Stąd w związku z określonym w studium kierunkiem zagospodarowania pod zieleń publiczną urządzonej i naturalną, nie ma możliwości ustalenia w planie miejscowym przeznaczenia tego terenu (w całości lub w części) pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami.

3. Terenu elementarnego oznaczonego symbolem 08.MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (część dz. nr 1256 obręb Olecko 2):

- zwiększenie wysokości zabudowy z 12,5 m do 14,5 m oraz zwiększenie ilości kondygnacji z 3 kondygnacji nadziemnych do 4 kondygnacji nadziemnych,
- zwiększenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy budynku z 600 m² do 1000 m²,
- zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej do 1500 m².

Uwagi zostały uwzględnione.

4. Terenu elementarnego oznaczonego symbolem 10.ZP - teren zieleni urządzonej. (zachodnia część dz. nr 1256 obręb Olecko 2) - włączenie tego terenu do terenu elementarnego oznaczonego symbolem 08.MW/U lub zwężenie tego pasa z 10 m do 6,5 m i zmianę ustaleń szczegółowych dla tego terenu dopuszczających budowę parkingów ze stanowiskami w zieleni o nawierzchni ażurowej na 60% powierzchni terenu elementarnego.

Uwagi zostały uwzględnione w następujący sposób:

Teren elementarny oznaczony symbolem 10.ZP został włączony do terenu 08.MW/U ze wskazaniem jego zagospodarowania w formie wielowarstwowej urządzonej zieleni izolacyjno – krajobrazowej z dopuszczeniem lokalizacji parkingu terenowego. Ustalenie dotyczące ograniczenia do nie więcej niż 30% powierzchni terenu zieleni pod parking terenowy zostało zmienione na 40% tak, aby wskaźnik umożliwił realizację 35 miejsc postojowych wskazanych w koncepcji zagospodarowania terenu przedstawionej przez NOVA DEVELOPMNET S.C. i równocześnie utrzymywał na większości terenu wskazanego pod zagospodarowanie wielowarstwową zielenią izolacyjno-krajobrazową właśnie taką formę zagospodarowania.

§ 2. W związku z uwzględnieniem części uwag i wprowadzeniem zmian do projektu planu, zmieniony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kościuszki został uzgodniony z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków, Delegatura w Elku oraz zaopiniowany przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Olecku i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie. Projekt planu został powtórnie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 20.12.2021 r. do 10.01.2022 r. W okresie powtórnego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu (tj. do dnia 24.01.2022 r.), do ustaleń projektu planu nie wniesiono uwag.

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Olecku rozstrzyga, co następuje:

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

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczane do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kościuszki obejmują:

- 1) budowę drogi publicznej oznaczonej symbolem 16.KDD o długości około 221 mb,
- 2) budowę ciągu pieszego o długości około 62 mb na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 09.ZP,
- 3) budowę ciągu pieszo-rowerowego o długości około 56 mb na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 11.US,
- 4) budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej tj. :
 - budowę sieci i urządzeń sieci wodociągowej w pasie drogowym drogi publicznej oznaczonej symbolem 16.KDD o długości około 210 mb,
 - budowę sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej w pasie drogowym drogi publicznej oznaczonej symbolem 16.KDD o długości około 147 mb,
 - budowę sieci i urządzeń kanalizacji deszczowej w pasie drogowym drogi publicznej oznaczonej symbolem 16.KDD o długości około 221 mb,
- 5) urządzenie terenu zieleni publicznej – terenu elementarnego oznaczonego symbolem 09.ZP.

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

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

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

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

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

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kościuszki został sporządzony w wykonaniu uchwały nr BRM.0007.108.2020 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 30 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kościuszki.

Cały obszar planu objęty jest ustaleniami 3 obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Są to:

a) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Olecka – „Szyjka” – Uchwała Nr XXXVII/273/01 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 10 sierpnia 2001 roku,

b) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wyznaczonych części miasta Olecka obejmujących tereny położone w sąsiedztwie torów kolejowych pomiędzy drogami wyjazdowymi do Świętajna i Giżycka, tereny przyległe do drogi wyjazdowej w kierunku Ełku, teren przy ul. Wojska Polskiego, teren między ulicami Kasprowicza, Rzeźnicką, Kościuszki i targowicą, teren przy skrzyżowaniu ulic Al. Zwycięstwa i Kościuszki, tereny przyległe do ulic Wiejskiej i Leśnej, teren położony w sąsiedztwie osiedla mieszkaniowego Lesk oraz tereny w sąsiedztwie jeziora Oleckie Wielkie - Uchwała Nr XLVII/379/06 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 31 sierpnia 2006 roku,

c) zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Olecka – „Szyjka” dla terenów położonych przy ul. Kościuszki i drodze dojazdowej do ulicy Norwida - Uchwała Nr XX/184/08 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 27 czerwca 2008 roku.

Przeznaczenie terenów ustalone w powyższych planach miejscowych to:

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

UT – tereny usług turystycznych,

UTp – pas terenu ogólnodostępnego nad brzegiem jeziora przeznaczony pod zorganizowane kąpieliska, plaży, przystani wodnej z pomostami, wyciągu nart wodnych wraz obiektami i urządzeniami towarzyszącymi takimi jak: boiska sportowe, miejsc zabaw dla dzieci, miejsca piknikowe,

ZP – tereny zieleni urządzonej,

ZN – tereny zieleni nieurządzonej,

KDz – teren dróg publicznych – zbiorczych,

KDd – teren dróg publicznych – dojazdowych,

KDw – teren dróg wewnętrznych,

Kx – ciąg pieszy,

Kp – teren parkingów,

ZP/Kp – teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem miejsc postojowych,

K – teren komunikacji do włączenia w linie rozgraniczające drogi,

EE – teren istniejącej stacji trafo.

Celem sporządzenia zmiany powyższych planów miejscowych jest umożliwienie realizacji zabudowy szeregowej na terenach planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zmiany przeznaczenia terenów położonych w południowej części obszaru planu z terenów usług turystycznych na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami.

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

Ogólne zasady i kierunki zagospodarowania przestrzennego w strefie I :

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

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

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

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

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

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

- poprawa standardu usług publicznych, w tym oświaty i kultury;
- rehabilitacja i rewaloryzacja obszarów zdegradowanych.

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

Szczegółowe zasady zagospodarowania przestrzennego w strefie południowo – wschodniej części miasta:

- adaptacja i kontynuacja przestrzeni publicznych, terenów rekreacji, kąpieliska „Szyjka” z punktem widokowym i plażą;
- rozwój planowanych terenów przystani, usług turystycznych, sportu i rekreacji z powiązaniem ze ścieżką dydaktyczną wokół jeziora;
- rozwój planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Kościuszki z obsługą komunikacyjną;
- teren do przekształceń funkcjonalno – przestrzennych po byłej bazie składowo – magazynowej przy ul. Kościuszki i drodze do Imionek w kierunku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usług w tym miejsca parkingowe;
- rozwój funkcji rekreacyjnej poprzez połączenie kanałowe jez. Oleckie Wielkie z jeziorem Oleckie Małe;
- rozwój budownictwa socjalnego i komunalnego oraz zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej do lokalizacji na terenie przy Szosie do Krupina;
- rewitalizacji i adaptacja struktur przestrzennych Osiedla Lesk w tym organizowanie przestrzeni publicznych oraz rozwój planowanej zabudowy;
- adaptacja ogrodów działkowych;
- teren nieużytkowanego po rekultywacji i zamkniętego wysypiska odpadów z adaptacją istniejących obiektów składowo - magazynowych;
- rozwój terenów aktywności gospodarczej z wyodrębnieniem obszarów sportowo – rekreacyjnych z zielenią towarzyszącą;
- teren zabudowany do przekształceń funkcjonalno-przestrzennych do kompleksowego zagospodarowania po byłej Centrali Nasiennej i CPN w kierunku usługowo - produkcyjnym;
- wyznaczone nowe tereny rozwojowe pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne na osiedlu Siejnik ze szczególnym naciskiem urządzenia terenów zielonych tworzących przestrzeń publiczną dla mieszkańców osiedla;

Na rysunku studium pn. „Kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego miasta” tereny objęte niniejszym planem miejscowym oznaczone zostały symbolami:

- US – teren usług sportu i rekreacji,
- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MU – tereny planowanej zabudowy w kierunku rozwoju funkcji mieszkalno-usługowej stopnia podstawowego,
- ZP – teren istniejącej i planowanej zieleni publicznej – urządzonej i naturalnej.

Na rysunku studium tereny objęte niniejszym planem miejscowym znajdują się w granicach:

- zwartej zabudowy jednostki osadniczej miasta,
- Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich,
- strefy ochrony ekspozycji – E.

Na rysunku studium wzdłuż ul. Kościuszki oraz wzdłuż Szosy do Krupina wskazany jest przebieg szlaków pieszo-rowerowych, a wzdłuż ul. Kościuszki – planowany gazociąg magistralny wysokiego ciśnienia DN 300. Obecnie Polska Spółka Gazownictwa nie planuje budowy sieci gazowej wysokiego ciśnienia przebiegającej wzdłuż ul. Kościuszki (pismo PSGOL.ZMSM.422.052.2021 z dnia 22.02.2021 r.). W obowiązującym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 2018 r. (Uchwała Nr XXXIX/832/18 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 sierpnia 2018 r.) przez teren miasta Olecka nie jest planowany przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia. Na rysunku studium wskazane jest ponadto drugorzędne połączenie z jeziorem oraz proponowany kierunek rozwoju ciągów pieszo-rowerowych. Ze względu na ukształtowanie terenu (skarpe wzdłuż ul. Kościuszki o wysokości 3 m – 4 m) oraz z uwagi na zmiany w strukturze własność gruntów (teren ten jest obecnie własnością prywatną), nie zachodzi możliwość przeprowadzenia ciągu pieszo-rowerowego we wskazanym na rysunku studium miejscu. Stąd przebieg ciągu pieszo-rowerowego został zaplanowany tylko w części wschodniej planu i łączy planowaną drogą dojazdową z istniejącą ścieżką pieszo-rowerową „Wiewiórczą Ścieżką”.

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

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

W planie miejscowym na terenie wskazanym na rysunku studium jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zostało ustalone przeznaczenie pod funkcję zieleni urządzonej rekreacyjnej z usługami (ZR/U) z dopuszczeniem parkingu

terenowego. Zagospodarowanie takie będzie stanowiło infrastrukturę społeczną towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej. W ramach przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej Studium w części II „Kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego” w punkcie 2.3 pod numerem 2 tabeli wymienia m.in.: zabudowę usługową, tereny rekreacyjne: place zabaw, boiska do gier małych, ścieżki zdrowia, miejsca wypoczynku dla osób starszych, itp., drogi wewnętrzne, parkingi.

Stąd ustalone przeznaczenie ZR/U w planie miejscowym nie narusza ustaleń studium, w którym teren ten jest oznaczony jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

W związku z powyższym można stwierdzić, iż niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2 - 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

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

Sporządzając niniejszy plan miejscowy organ uwzględnił wymagania:

a) ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez: ustalenie na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy a także ustalenie wskaźników kształtowania zabudowy: maksymalnej wysokości budynków, maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, geometrii dachów, minimalnej liczby miejsc do parkowania. W celu zaspokojenia potrzeb przyszłych mieszkańców obszaru planu zostały wyznaczone tereny zieleni urządzonej rekreacyjnej, gdzie będą zlokalizowane urządzenia rekreacyjno – sportowe, place zabaw dla dzieci, boiska do gier, miejsca do parkowania. Ustalenia planu umożliwiają realizację zabudowy usługowej obsługującej funkcję mieszkaniową.

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

Wymagania ochrony środowiska w planie zrealizowane zostały m.in. poprzez uwzględnienie większości wytycznych wynikających z „Opracowania ekofizjograficznego podstawowego dla potrzeb projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kościuszki” (Pracowania Projektowa Architektury Krajobrazu i Rewaloryzacji Środowiska, mgr Bogusław Grechuta, marzec 2021 r.) oraz wskazań zawartych w „Prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.” (mgr Bogusław Grechuta, czerwiec 2021 r.)

Obszar planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich – obowiązują przepisy Rozporządzenia Nr 139 Wojewody Warmińsko- Mazurskiego z dnia 12 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (MW/U) został wyznaczony w odległości 40 m od linii brzegowej jeziora Oleckie Wielkie (zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko).

Na obszarze planu zostały wskazane dwa stare drzewa (lipy drobnolistne w wieku około 60 lat) o szczególnych wartościach. Plan ustala ich zachowanie i obejmuje je ochroną planistyczną poprzez wykluczenie zmian w zagospodarowaniu terenu, które mogłyby zagrażać ich naturalnej vegetacji.

Plan przewiduje około 31% terenów zlokalizowanych w jego granicach pod tereny zieleni urządzonej (ZP), zieleni urządzonej z miejscami parkingowymi (ZP/Kp), tereny usług sportu i rekreacji (US). Plan przewiduje również teren o powierzchni około 0,36 ha pod zielenią urządzonej rekreacyjną z usługami (ZR/U). Plan ustala ponadto kształtowanie terenów biologicznie czynnych z wykorzystaniem istniejących zadrzewień i zakrzewień oraz zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień w granicach terenu elementarnego 10.ZP. Wzdłuż ul. Kościuszki, na terenie 08.MW/U, plan ustala wprowadzenie szpalery drzew oraz nakazuje zagospodarowanie pasa terenu wzdłuż ul. Kościuszki (o szerokości nie mniejszej niż 10 m) oraz wzdłuż ul. Szosy do Krupina (o szerokości nie mniejszej niż wskazana na rysunku planu) wielowarstwową urządzonej zielenią izolacyjno – krajobrazową (wysoką i średnią); w pasie tym plan dopuszcza lokalizację parkingów terenowych; przy czym parking wraz z drogami obsługującymi nie może zajmować więcej niż 40% powierzchni terenu wskazanego na rysunku planu jako „teren do zagospodarowania urządzonej zielenią izolacyjno-krajobrazową”. Generalnie przeznaczenie terenów w planie charakteryzuje się wysokim udziałem terenów zieleni urządzonej w sąsiedztwie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Dokument nie obejmuje terenów, które wymagałyby zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W granicach planu występują użytki rolne klasy IV, V i VI, nieużytki oraz tereny wyłączone z produkcji rolniczej (Bi, Ba, Bp). W granicach planu nie występują grunty leśne.

Ustalenia planu nakazują zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej połączonej z układem miejskiej sieci wodociągowej; odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej połączonej z układem miejskiej sieci kanalizacyjnej.

Ustalenia planu określają odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów na terenie działki do gruntu, z dróg publicznych i wydzielonych dróg wewnętrznych – powierzchniowo do gruntu lub do systemu kanalizacji deszczowej, z terenu parkingów i innych terenów obsługi komunikacji samochodowej (poza terenami dróg publicznych i wydzielonymi drogami wewnętrznymi) – do systemu kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo do gruntu, nawierzchnie dróg i parkingów należy tak zaprojektować, aby możliwe było wsiąkanie wód opadowych do gruntu lub odprowadzenie wód powierzchniowo

będź przez lokalny system kanalizacji deszczowej do odbiorników wód opadowych (w tym studni chłonnych, rowów, jeziora i innych) po uprzednim oczyszczeniu w urządzeniach do oczyszczania wód opadowych i roztopowych, o ile przepisy odrębne tego wymagają. Plan ustala, iż tereny zagospodarowane zielenią w obrębie terenów elementarnych oznaczonych symbolami: 07.ZP, 11.US, 06.ZR/U i 08.MW/U należy przystosować do funkcji retencjonowania wód opadowych.

Zaopatrzenie w ciepło zabudowy w obszarze planu ustalone zostało w oparciu o lokalne i indywidualne źródła ciepła realizowane z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa niepowodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza. Równocześnie plan dopuszcza realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne. Gospodarkę odpadami plan ustala zgodnie z przepisami odrębnymi.

c) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez wyznaczenie na całym obszarze planu strefy ochrony konserwatorskiej – strefy E – strefy ochrony ekspozycji od strony jeziora Oleckie Wielkie. W strefie został ustalony obowiązek kształtowania zabudowy z uwzględnieniem sylwetki od strony jeziora oraz zakaz wprowadzania obiektów mogących obniżyć wartości krajobrazowe panoramy miasta od strony jeziora.

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

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

Dokument ustala również zagospodarowanie terenów przestrzeni publicznej bez barier architektonicznych i komunikacyjnych dla osób ze szczególnymi potrzebami, do których należy zaliczyć osoby starsze i niepełnosprawne, osoby z wózkami dziecięcymi i na wózkach inwalidzkich, osoby niedowidzące i niewidome.

W obrębie obszaru planu zaopatrzenie w wodę na cele bytowe przewidywane jest z sieci wodociągowej, a na cele przeciwpożarowe według odrębnych przepisów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

W celu ochrony akustycznej terenów zabudowy mieszkaniowej od uciążliwości komunikacyjnych drogi wojewódzkiej nr 655 (ul. Kościuszki) i drogi powiatowej nr 1899 N (ul. Szosa do Krupina) oraz linii kolejowej nr 39 z Olecka do Suwałk (linia jest obecnie nieczynna, ale w przyszłości może być uruchomiona i być źródłem hałasu) - plan ustala pasy zieleni izolacyjno – krajobrazowej (tereny elementarne oznaczone symbolami 10.ZP).

Na terenie elementarnym 11.US dokument wskazuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią. Zasięg tego obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat), został wskazany w oparciu o mapę zagrożenia powodziowego – godło arkusza N-34-70-C-c-3, która została opracowana w ramach projektu „Informatyczny system osłony kraju przed nadzwyczajnymi zagrożeniami” (ISOK), opublikowane przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej na stronie <http://isok.gov.pl>

Przy sporządzaniu niniejszego planu miejscowego organ uwzględnił także:

a) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez:

-nakaz kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz nowego zagospodarowania terenu z zachowaniem walorów krajobrazowych terenu położonego nad jeziorem Oleckie Wielkie,

-nakaz kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający przewietrzanie miasta od strony jeziora, ustalenie szerokość elewacji budynku od strony jeziora nie większej niż 30 m, a w zabudowie szeregowej zespołów składających się z nie więcej niż 3 lub 4 segmentów oraz ustalenie, iż na terenie 08.MW/U dłuższą elewację budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego należy usytuować na kierunku wschód-zachód,

-kształtowanie ogólnodostępnych terenów zieleni publicznej, terenów rekreacyjno-sportowo-wypoczynkowych wzdłuż jeziora jako kontynuację i uzupełnienie zagospodarowania rekreacyjnego wzdłuż ścieżki pieszo-rowerowej - „Wiewiórczej Ścieżki” - wokół jeziora Oleckie Wielkie,

-określenie wskaźników intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy i wysokości zabudowy (zabudowa niska o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych włącznie).

b) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez określenie przeznaczenia terenów, wskaźników intensywności, powierzchni zabudowy i wysokości zabudowy oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania, a także ustalenie dla poszczególnych terenów elementarnych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową wielorodzinną z usługami, zieleni urządzoną rekreacyjną z usługami i zieleni urządzoną związaną bezpośrednio z planowaną funkcją mieszkaniową stawki służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

c) prawo własności – 49% obszaru objętego planem stanowi własność Gminy Olecko, 45,5% obszaru objętego planem stanowi własność osób fizycznych lub w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i spółek prawa handlowego, pozostały teren to własność Powiatu Oleckiego (pas drogowy ul. Szosa do Krupina) oraz instytucji (PGE Dystrybucja – teren istniejącej stacji transformatorowej).

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

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

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

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

Dokument ustalił zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. W pasach drogowych dróg publicznych w granicach obszaru planu (Szosa do Krupina) i w pasach drogowych graniczących z obszarem planu (ul. Żeromskiego, ul. Kościuszki) przebiega miejska sieć wodociągowa (ø100, ø160 i ø180) zapewniająca zaopatrzenie w wodę dla istniejącej i projektowanej zabudowy.

Niniejszy dokument stanowi propozycję sytuowania zespołu miejskiej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z usługami wraz z terenami zieleni urządzonej i terenami sportu i rekreacji, pomiędzy drogą wojewódzką nr 655 (ul. Kościuszki), drogą powiatową 1899N (ul. Szosa do Krupina) a jeziorem Oleckie Wielkie. Przy wyznaczaniu terenów nowej zabudowy w planie zostały wzięte pod uwagę wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - koncentracja funkcji mieszkaniowych i usługowych w zwartym zespole urbanistycznym w granicach administracyjnych miasta Olecka;

b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego – miejskiej linii autobusowej przebiegającej w sąsiedztwie przez ul. Żeromskiego;

c) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - plan ustala w pasie drogowym ul. Szosa do Krupina przebieg ścieżki rowerowej dwukierunkowej będącej odcinkiem szlaków rowerowych: czerwonego i niebieskiego; w obrębie terenów elementarnych 09.ZP i 11.US plan ustala orientacyjny kierunek przebiegu ścieżek pieszo-rowerowych umożliwiających połączenie z istniejącą ścieżką pieszo-rowerową „Wiewiórczą Ścieżką” przebiegającą wokół jeziora Oleckie Wielkie, w tym przez obszar planu – teren 11.US. Ponadto ustalenia planu (§ 5 ust. 2) umożliwiają realizację ciągów pieszych i rowerowych na obszarze całego planu w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i z przepisami odrębnymi;

d) lokalizowanie nowej zabudowy na obszarze położonym w granicach administracyjnych miasta, charakteryzującym się dostępem do istniejącej sieci komunikacyjnej (poprzez drogę wojewódzką nr 655, drogę powiatową 1899 N – ul. Szosa do Krupina, drogę gminną – ul. Żeromskiego), dostępem do sieci wodociągowej (istniejące wodociągi DN 100, DN 160 i DN180 przebiegające przez obszar planu – wzdłuż ul. Szosa do Krupina - oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie w pasie drogowym ul. Kościuszki i ul. Żeromskiego), dostępem do sieci kanalizacji sanitarnej (istniejące kolektory sanitarne ø200, ø300 i ø400 przebiegające przez obszar planu – wzdłuż ul. Szosa do Krupina i przez teren 08.MW/U - oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie w pasie drogowym ul. Kościuszki i ul. Żeromskiego) i dostępem do sieci elektroenergetycznej, w tym istniejąca stacja transformatorowa w graniach obszaru planu na terenie działki nr 1188/35. Istnieje możliwość rozbudowy ww. sieci infrastruktury technicznej w celu obsługi nowej zabudowy.

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

W dniu 17 kwietnia 2018 r. została podjęta przez Radę Miejską w Olecku uchwała Nr ORN.0007.25.2018 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W ww. uchwale Rada Miejska w Olecku stwierdziła aktualność Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Olecko oraz aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w dniu wejścia w życie uchwały poza częściowo jednym planem uchwalonym 30.12.2002 r. Wykonana w 2018 r. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na obszarze gminy Olecko w latach 2012 – 2017. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych”, która stanowi załącznik do ww. uchwały w sprawie oceny aktualności studium i planów, w zakresie terenu objętego opracowaniem niniejszego planu określa, iż:

„Wstrzymane zostały prace nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Olecku w rejonie ulic Kościuszki i Szosą do Krupina, ze względu na odmowę uzgodnienia projektu planu przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Olsztynie.

Wznowienie prac nad planem będzie możliwe po zmianie studium w zakresie objęcia granicą zwartej zabudowy terenów położonych w mieście Olecko, na Obszarze Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich.”

Południowa część obszaru objętego planem była objęta sporządzeniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Olecku w rejonie ulic Kościuszki i Szosą do Krupina na podstawie uchwały nr ORN.0007.48.2016 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 23.06.2016 r. Po wprowadzeniu do studium granicy zwartej zabudowy jednostki osadniczej miasta, Rada Miejska w Olecku podjęła w 2020 r. ponownie uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kościuszki (o większym zakresie terenu niż w uchwale z 2016 r.).

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

„uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217), zwanej dalej „Konwencją”,

uwzględniane w szczególności w celu spełnienia minimalnych wymagań, o których mowa w art. 6, dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami”.

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

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

Ocena

I. Cel wprowadzenia.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kościuszki jest umożliwienie realizacji zabudowy szeregowej na terenach planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w południowej części planu poprzez ustalenie przeznaczenia tych terenów oraz zasad ich zabudowy i zagospodarowania.

II. Zakres regulacji.

Niniejsza uchwała dotyczy terenu o powierzchni około 5,3 ha ograniczonego drogą powiatową 1899 N, ul. Szosa do Krupina (od strony południowej), drogą wojewódzką nr 655, ul. Kościuszki (od strony zachodniej), drogą gminną ul. Żeromskiego (od strony północnej) oraz terenami zieleni wzdłuż jez. Oleckie Wielkie (od strony wschodniej).

Obecnie na obszarze planu zlokalizowane są dwa jednorodzinne budynki mieszkalne wolno stojące oraz budynek stacji transformatorowej. Wzdłuż jeziora przebiega urządzona ścieżka pieszo-rowerowa „Wiewiórcza Ścieżka”. Pozostałe tereny nie są zagospodarowane. Na terenie byłej bazy Gminnej Spółdzielni Samopomoc Chłopska składowany jest gruz budowlany i materiały budowlane, a większość budynków została rozebrana.

III. Konsultacje społeczne.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kościuszki zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeszedł procedurę „konsultacji społecznych”. Burmistrz Olecka w dniu 29.01.2021 r. w formie obwieszczenia i ogłoszenia podał do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do opracowania projektu ww. planu i możliwości składania wniosków. Powyższe ogłoszenie zamieszczone zostało również w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Olecku, na stronie <http://www.umolecko.bip.doc.pl> oraz w gazecie „Głos Olecka” z dnia 05.02.2021 r. W trakcie procedury nie wpłynęły wnioski osób fizycznych. Wpłynęły 4 wnioski instytucji i 1 wniosek gestora sieci (Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o.). Wnioski zostały uwzględnione w projekcie planu.

Zapewniona została społeczeństwu możliwość zapoznania się z dokumentem podczas wyłożenia projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w terminie od 16.08.2021 r. do 06.09.2021 r. oraz zapewniona została możliwość wnoszenia wniosków i uwag. W tej sprawie Burmistrz Olecka wystosował w dniu 27.07.2021 r. obwieszczenie o terminie wyłożenia dokumentów do publicznego wglądu i trybie składania uwag. Obwieszczenie powyższe ukazało się w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Olecku, na stronie <http://www.umolecko.bip.doc.pl> oraz ww. informacje zostały ogłoszone w gazecie „Głos Olecka” z dnia 06.08.2021 r. W dniu 30.08.2021 r. odbyła się w Urzędzie Miejskim w Olecku dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu (tj. do dnia 20.09.2021 r.) do ustaleń projektu planu wniesiono 2 uwagi, które dotyczą:

1. Terenu elementarnego oznaczonego symbolem 06.ZR/U – teren zieleni urządzonej rekreacyjnej z usługami (dz. nr 1188/94 i 1188/95 obręb Olecko 2) - zmiany wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z ustalonego 60% na 55% - uwaga została uwzględniona.

2. Terenu elementarnego oznaczonego symbolem 07.ZP - teren zieleni urządzonej (wschodnia część dz. nr 1256 obręb Olecko 2) - włączenie tego terenu do terenu elementarnego oznaczonego symbolem 08.MW/U z ustaleniami jak dla terenu 08.MW/U lub przesunięcie granicy pomiędzy terenami 08.MW/U i 07.ZP o 15 metrów w stronę jeziora - uwaga nieuwzględniona, gdyż taka zmiana będzie naruszała ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko, teren elementarny oznaczony symbolem 07.ZP w studium wskazany jest pod zagospodarowanie w kierunku zieleni publicznej urządzonej i naturalnej.

3. Terenu elementarnego oznaczonego symbolem 08.MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (część dz. nr 1256 obręb Olecko 2):

- zwiększenie wysokości zabudowy z 12,5 m do 14,5 m oraz zwiększenie ilości kondygnacji z 3 kondygnacji nadziemnych do 4 kondygnacji nadziemnych,
- zwiększenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy budynku z 600 m² do 1000 m²,
- zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej do 1500 m².

Uwagi zostały uwzględnione.

4. Terenu elementarnego oznaczonego symbolem 10.ZP - teren zieleni urządzonej. (zachodnia część dz. nr 1256 obręb Olecko 2) - włączenie tego terenu do terenu elementarnego oznaczonego symbolem 08.MW/U lub zwężenie tego pasa

z 10 m do 6,5 m i zmiana ustaleń szczegółowych dla tego terenu dopuszczających budowę parkingów ze stanowiskami w zieleni o nawierzchni ażurowej na 60% powierzchni terenu elementarnego.

Uwagi zostały uwzględnione w następujący sposób:

teren elementarny oznaczony symbolem 10.ZP został włączony do terenu 08.MW/U ze wskazaniem jego zagospodarowania w formie wielowarstwowej urządzonej zieleni izolacyjno – krajobrazowej z dopuszczeniem lokalizacji parkingu terenowego. Ustalenie dotyczące ograniczenia do nie więcej niż 30% powierzchni terenu zieleni pod parking terenowy zostało zmienione na 40%, tak, aby, wskaźnik umożliwił realizację 35 miejsc postojowych wskazanych w koncepcji zagospodarowania terenu przedstawionej przez NOVA DEVELOPMNET S.C. i równocześnie utrzymywał na większości terenu wskazanego pod zagospodarowanie wielowarstwową zielenią izolacyjno - krajobrazową, właśnie taką formę zagospodarowania.

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

W związku z uwzględnieniem części uwag i wprowadzeniem zmian do projektu planu, zmieniony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kościuszki został uzgodniony z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków, Delegatura w Elku oraz pozytywnie zaopiniowany przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Olecku oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został powtórnie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 20.12.2021 r. do 10.01.2022 r. oraz zapewniona została społeczeństwu możliwość wnoszenia wniosków i uwag. W tej sprawie Burmistrz Olecka wystosował w dniu 10.12.2021 r. obwieszczenie o terminie wyłożenia dokumentów do publicznego wglądu i trybie składania uwag. Obwieszczenie powyższe ukazało się w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Olecku, na stronie <http://www.umolecko.bip.doc.pl> oraz ww. informacje zostały ogłoszone w gazecie „Głos Olecka” z dnia 10.12.2021 r. W dniu 04.01.2022 r. odbyła się w Urzędzie Miejskim w Olecku o godz. 15.00 powtórnie dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W okresie powtórznego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu (tj. do dnia 24.01.2022 r.) do ustaleń projektu planu nie wniesiono uwag.

IV. Skutki.

Przyjęcie niniejszej uchwały wprowadzi ramy formalno-prawne dające możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi obsługującymi funkcję mieszkaniową wraz z terenami zieleni, sportu i rekreacji na terenach położonych wzdłuż jeziora Oleckie Wielkie. Realizacja ustaleń planu zapewni nowe atrakcyjne tereny do zamieszkania przy jeziorze, w sąsiedztwie istniejących i planowanych terenów rekreacyjno – wypoczynkowych: „Wiewiórczej Ścieżki” i plaży „Szyjka”. Tereny planowanej zabudowy mają dogodne połączenie z istniejącym urządzonym układem komunikacyjnym poprzez drogę gminną ul. Żeromskiego, drogę powiatową – Szosę do Krupina - i drogę wojewódzką nr 655 – ul. Kościuszki. Istniejąca w sąsiedztwie infrastruktura społeczna (szkoły, przedszkola, usługi podstawowe) stwarzają możliwość zaspokojenia potrzeb przyszłych mieszkańców obszaru planu. Przewidywana maksymalna ilość mieszkańców na terenie planu to: 392 osoby na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i 112 osób na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (łącznie 504 osoby).

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Plan miejscowy podtrzymuje lokalizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy określonych w obowiązujących planach miejscowych, w tym budowę drogi publicznej (16.KDD) wraz z budową infrastruktury technicznej w pasie drogowym tej drogi a także urządzenia terenów publicznej zieleni urządzonej (10.ZP), urządzenia ogólnodostępnych terenów sportu i rekreacji (11.US), urządzenia publicznej zieleni urządzonej z miejscami parkingowymi (12.ZP/Kp) oraz ogólnodostępnego parkingu terenowego (13.Kp). Uchwalenie przedmiotowego planu miejscowego będzie wiązało się z dodatkowym kosztem urządzenia terenów publicznej zieleni urządzonej (09.ZP).

Uchwalenie planu miejscowego nie będzie wiązało się z koniecznością wykupu gruntów na cele publiczne.

Uchwalenie planu miejscowego będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów ze sprzedaży gruntów gminnych (terenu działek nr 1188/89, 1188/90, 1188/91, 1188/92, 1188/93, 1188/97, 1188/98, 1188/99, część działki nr 1188/100), dochodów z opłaty planistycznej (do 5 lat od uchwalenia planu, po sprzedaży działek z terenów elementarnych oznaczonych symbolami: 06.ZR/U i 08.MW/U), dochodów z podatku od czynności cywilnoprawnych, dochodów z tytułu podatków od nieruchomości, dochodów z opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości.

Dla rozwiązań planistycznych zawartych w niniejszym planie miejscowym została wykonana „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonie ul. Kościuszki” (autor: mgr inż. Waldemar Kalkowski, mgr Katarzyna Szalewska).