

UCHWAŁA Nr XXVIII-324/2013

Rady Miejskiej w Olsztynku
z dnia 28 listopada 2013 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek – dla terenu położonego przy ul. Składowej

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 roku, poz. 647, poz. 951 i 1445 oraz z 2013 r. poz. 21, 405 i 1238) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 roku poz. 594 i 645) w związku z uchwałą Nr XXII-241/2013 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 24 stycznia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olsztynek, przyjętego uchwałą Nr X-92/99 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 10 czerwca 1999 roku w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olsztynek, zmienionego uchwałą Nr XXVII-289/2009 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 30 września 2009 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek – obszar miasta i tereny wiejskie, uchwała się, co następuje:

§1

1. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
 - 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały,
 - 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
 - 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
 - 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§2

Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

- 12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

§3

Ustala się następującą interpretację użytych symboli i pojęć:

- 1) plan– niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek;
- 2) ustawa- ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy– linia wyznaczona na rysunku planu, której nie może przekraczać żaden element budynku;
- 4) obowiązująca linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu, na której obowiązuje usytuowanie jednej ze ścian elewacji budynku, i którą przekraczać mogą, na nie więcej niż 1,5 m, jedynie nadwieszenia i zadaszenia budynków powyżej poziomu parteru, schody, wykusze;
- 5) powierzchnia całkowita zabudowy– suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, mierzona po zewnętrznym obrysie ścian pierwszej kondygnacji nadziemnej, lub innej nadziemnej, w przypadku gdy jej obrys występuje poza obrys pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 6) reklama– płaski znak oraz przestrzenną instalację związaną z promowaniem działalności gospodarczej, produktów, usług;
- 7) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej - tereny zabudowy, bez określenia funkcji podstawowej, na którym możliwa jest realizacja budynków o funkcji mieszkaniowej, usługowej oraz łączących obie te funkcje;

§4

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące:
 - 1) granica opracowania planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) obowiązujące linie zabudowy;
 - 5) oznaczenie przeznaczenia terenu, zgodnie z zapisem §5;
 - 6) budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków, objęty ochroną w planie.
2. Oznaczenie granicy opracowania planu biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować jako biegnące po tych liniach.

§5

Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony symbolem **MU**;
- 2) teren zieleni parkowej, oznaczony symbolem **ZP**;
- 3) teren parkingu, oznaczony symbolem **KSP**;
- 4) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**.

§6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania reklam emitujących światło pulsacyjne oraz telebimów.
2. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania reklam na samodzielnych, wolno stojących konstrukcjach.

3. Na budynkach, reklamy dopuszcza się wyłącznie w pasie zlokalizowanym nad linią okien parteru i pod parapetami okien pierwszego piętra.
4. Linię okien o której mowa w ust. 2, wyznaczają:
 - 1) górna część obramienia okiennego okien parteru;
 - 2) dolna część obramienia okiennego okien pierwszego piętra;
5. Na całym obszarze planu dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi urządzeń, obsługujących tereny objęte opracowaniem w zakresie ustalonych w planie przeznaczeń terenów.

§7

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego.

1. Obszar objęty planem nie jest zlokalizowany w granicach prawnych form ochrony przyrody.
2. Zgodnie z przepisami ustawy prawo ochrony środowiska, tereny oznaczone symbolem MU, zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.

§8

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Obszar objęty granicami planu, zlokalizowany jest w granicach założenia urbanistycznego, wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dn. 20 lutego 1961 r.
2. Obszar objęty granicami planu, zlokalizowany jest w granicach stanowiska archeologicznego, wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dn. 1 września 1992 r.
3. Na obszarze objętym granicami planu, zlokalizowane są obiekty wpisane do rejestru zabytków:
 - 1) mury obronne, wpisane decyzją z dn. 24 listopada 1956 r.
4. Tereny i obiekty wymienione w ust. 1 i 2 objęte są ochroną na mocy przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
5. Na obszarze objętym granicami planu, zlokalizowany jest budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków.
6. Budynek wymieniony w ust. 5 objęty jest w planie ochroną, na następujących zasadach:
 - 1) przedmiotem ochrony jest: ukształtowanie bryły, opracowanie elewacji (forma i układ otworów, detal architektoniczny) oraz inne elementy decydujące o zachowaniu historycznego charakteru budynku, jak: wykończenie ścian zewnętrznych, pokrycie dachu;
 - 2) zakazuje się zmian kształtu dachu i zmiany rodzaju historycznego pokrycia dachowego.

§9

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Tereny oznaczone symbolami ZP, KSP i KDD, uznaje się za przestrzeń publiczną.
2. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§10

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§11

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

- 1) na obszarze objętym granicami planu, znajdują się tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalonej na podstawie odrębnych przepisów dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami – ustalenia §8.

§12

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

- 1) w planie nie wyznacza się obszarów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości.

§13

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie terenów w wodę należy zapewnić z sieci wodociągowej;
- 2) w zakresie gospodarki ściekami ustala się:
 - a) nakaz odprowadzania ścieków bytowych systemem sieci kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków;
 - b) istniejącą sieć kanalizacyjną, kolidującą z projektowaną zabudową, należy przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) zakaz budowy zbiorników bezodpływowych na ścieki;
- 3) w zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:
 - a) wody opadowe z dachów oraz utwardzonych terenów odprowadzić do kolektorów burzowych poprzez sieć kanalizacji deszczowej;
 - b) do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu na terenie własnej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zasilenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zasilanie terenów zabudowy z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej;
 - b) istniejącą sieć elektroenergetyczną kolidującą z przyszłą zabudową lub zagospodarowaniem terenu należy przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie telekomunikacji ustala się:
 - a) obsługę telekomunikacyjną zapewnić poprzez ewentualną rozbudowę kablowej sieci telekomunikacyjnej oraz rozwój łączności bezprzewodowej;
- 6) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
 - a) nakaz zabezpieczenia miejsc pod lokalizację kontenerów lub pojemników do czasowego gromadzenia odpadów w granicach działek z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- 7) w zakresie ogrzewania ustala się:
 - a) zaopatrzenie w ciepło z niskoemisyjnych źródeł indywidualnych, przy zapewnieniu odpowiednich, wymaganych przepisami odrębnymi zabezpieczeń w przypadku gromadzenia paliw stałych i ciekłych.

2. W granicach planu, znajduje się pas drogowy drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem KDD.

3. Zasady zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 2, znajdują się w ustaleniach szczegółowych.

§14

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§15

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) plan nie ustala sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania

i użytkowania terenów.

§16

Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MU ustala się stawkę wysokości 5%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem ZP, ustala się stawkę wysokości 0,1%;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem KSP, ustala się stawkę wysokości 0,1%;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem KDD, ustala się stawkę wysokości 0,1%.

§17

Ustalenia szczegółowe dla terenu 1MU:

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ze względu na ścisłe wyznaczenie terenu pod zabudowę, poprzez obowiązkowe linie zabudowy, nie określa się maksymalnej intensywności zabudowy, rozumianej jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - 2) nie określa się minimalnej intensywności zabudowy;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 1% powierzchni terenu;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
 - 5) wysokość budynków nie może przekroczyć wysokości istniejącego na terenie budynku zabytkowego;
 - 6) kąt nachylenia głównych połaci dachowych 35-50°;
 - 7) główne połacie dachu symetryczne;
 - 8) pokrycie dachu z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym;
 - 9) ustala się obowiązującą linię zabudowy w linii rozgraniczającej drogi KDD, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dostępność komunikacyjna terenu z drogi KDD oraz drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu.

§18

Ustalenia szczegółowe dla terenu 2MU:

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć wartości 0,4;
 - 2) nie określa się minimalnej intensywności zabudowy;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 5% powierzchni terenu;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
 - 5) kąt nachylenia głównych połaci dachowych 35-50°;
 - 6) główne połacie dachu symetryczne;
 - 7) pokrycie dachu z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym;
 - 8) w wystroju elewacji należy uczynić parcelację historycznej zabudowy, której relikty znajdują się na terenie;
 - 9) zakaz stosowania styropianowych wykończeń elewacji – gzymsów, obramień okiennych, boni itp. - elementy te należy wykonywać w tradycyjnych technologiach murarskich,

- tynkarskich i kamieniarskich;
- 10) obowiązek określony w pkt 8 nie dotyczy elewacji domu rodzinnego zlokalizowanego na działce ewidencyjnej nr 53/2;
- 11) ustala się obowiązującą linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dostępność komunikacyjna terenu z drogi KDD oraz drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu.

§19

Ustalenia szczegółowe dla terenu 3MU:

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć wartości 0,8;
 - 2) nie określa się minimalnej intensywności zabudowy;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 5% powierzchni terenu;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
 - 5) kąt nachylenia głównych połaci dachowych 35-50°;
 - 6) główne połacie dachu symetryczne;
 - 7) pokrycie dachu z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym;
 - 8) zabudowę lokalizować jako pierzejową.
3. Dostępność komunikacyjna terenu z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu.

§20

Ustalenia szczegółowe dla terenu 4MU:

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się wyłącznie rozbudowę budynków przyległych do linii rozgraniczającej terenu, znajdujących się poza granicami planu, w zakresie wejść do klatek schodowych, wiatrołapów, schodów do budynków, ramp i podjazdów itp.;
 - 2) zakres rozbudowy nie może przekroczyć 2,0 m, mierzonych od lica ściany budynku w głąb terenu – zgodnie z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy;
 - 3) pozostałe zagospodarowanie terenu w formie ciągów komunikacyjnych, miejsc parkingowych, zieleni urządzonej i placów zabaw;
 - 4) nie określa się minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 15% powierzchni terenu.
3. Dostępność komunikacyjna terenu z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu.

§21

Ustalenia szczegółowe dla terenu ZP:

1. Przeznaczenie – teren zieleni parkowej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków,
 - 2) na terenie realizować chodniki, ścieżki rowerowe, place zabaw, elementy małej architektury i inne obiekty, związane z funkcjonowaniem miejskiego parku.

§22

Ustalenia szczegółowe dla terenu KSP:

1. Przeznaczenie – teren parkingu.

2. Zakaz lokalizacji budynków.

§23

Ustalenia szczegółowe dla terenu KDD:

1. Przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.
2. Pozostałe zasady zagospodarowania pasa drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§24

W związku z wejściem w życie planu, w jego granicach, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek, uchwalonego uchwałą Nr XXXV-325/206 z dnia 29 czerwca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek w granicach administracyjnych (Dz. Urz. Województwa Warmińsko – Mazurskiego z 2006 r. Nr 119, poz. 1914).

§25

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olsztynka.

§26

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym województwa warmińsko-mazurskiego.

§27

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym województwa warmińsko-mazurskiego.

Wiceprzewodnicząca Rady Miejskiej

Irena Pisarewicz