

UCHWAŁA Nr XXIX-341/2013
Rady Miejskiej w Olsztynku
z dnia 30 grudnia 2013 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek terenów położonych przy ulicach: Słonecznej, Wrzosowej i Dębowej

Na podstawie 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, 645 i 1318) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 roku, poz. 647, 951 i 1445 oraz z 2013 roku poz. 21, 405 i 1238) i uchwały Nr XXV-275/2013 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 20 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek terenów położonych przy ulicach: Słonecznej, Wrzosowej i Dębowej oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olsztynek, przyjętych 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, zmienionych 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 uchwala się, co następuje:

§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, litery od a do c, 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 termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia 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 Olsztyniek,
- 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) 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,
- 5) reklama – płaski znak oraz przestrzenna instalacja związana z promowaniem działalności gospodarczej, produktów, usług.

§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) oznaczenie przeznaczenia terenu, zgodnie z zapisem §5.
2. Oznaczenie granicy opracowania planu biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować jako biegnące po tych liniach.

§5

Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**,
- 2) teren zieleni parkowej, oznaczony symbolem **ZP**,
- 3) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony symbolem **ZI**,
- 4) teren parkingu, oznaczony symbolem **KSP**.

§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, do okapu dachu.
4. Linie, okien o której mowa w ust. 3, wyznacza górna część obramienia okiennego okien parteru.
5. Miejsca postojowe należy zapewnić na własnej działce w liczbie zgodnej z ustaleniami

szczegółowymi.

6. Zakaz wydzielania działek budowlanych bez bezpośredniego dostępu do drogi, z której teren wydzielony liniami rozgraniczającymi ma ustalony w planie dojazd.
7. 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, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Obszar objęty planem nie jest zlokalizowany w granicach prawnych form ochrony przyrody.
2. Zgodnie z przepisami ustawy prawo ochrony środowiska:
 - 1) teren oznaczony symbolem MN, zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe,
 - 2) teren oznaczony symbolem ZP, zalicza się do terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

§8

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

1. Obszar objęty granicami planu zlokalizowany jest poza obszarowymi formami ochrony zabytków.
2. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe objęte ochroną.
3. Ze względu na charakter występowania znalezisk archeologicznych, nie można wykluczyć istnienia na terenie objętym granicami planu, zabytkowych obiektów archeologicznych, objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

§9

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

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

§10

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz 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, nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalonej na podstawie odrębnych przepisów.

§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, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) 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) obsługę telekomunikacyjną zapewnić poprzez ewentualną rozbudowę kablowej sieci telekomunikacyjnej oraz rozwój łączności bezprzewodowej,
 - 6) nakazuje zabezpieczenie miejsc pod lokalizację kontenerów lub pojemników do czasowego gromadzenia odpadów w granicach działek,
 - 7) w zakresie ogrzewania ustala się 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, nie znajdują się pasy drogowe dróg publicznych.

§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) teren opracowania planu, stanowi w całości grunt gminny, stąd w/w stawek nie stosuje się.

§17

Ustalenia szczegółowe dla terenu MN:

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:
 - 1) zabudowa wolno stojąca,
 - 2) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych: jedna kondygnacja nadziemna, lub dwie kondygnacje nadziemne, jeśli ostatnia stanowi poddasze użytkowe,
 - 3) wysokość budynków, mierzona od najwyższej projektowanej rzędnej terenu w obrysie budynku, do kalenicy budynku, nie może przekroczyć 9,0 m,
 - 4) dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 35-45°,
 - 5) główne połacie dachu symetryczne,
 - 6) pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej dachówki, lub materiałem imitującym dachówkę, w tym samym kolorze.
3. Zasady kształtowania zabudowy gospodarczej i garażowej:
 - 1) wysokość budynków, mierzona od najwyższej projektowanej rzędnej terenu w obrysie budynku, do kalenicy budynku, nie może przekroczyć 7,0 m,
 - 2) forma i pokrycie dachu, takie jak w budynku mieszkalnym.
4. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć wartości 0,25,
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni terenu,
 - 3) nie określa się minimalnej intensywności zabudowy,
 - 4) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej położonej poza granicą opracowania planu,
 - 5) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 800 m²,
 - 6) miejsca parkingowe zapewnić w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na lokal mieszkalny i 2 miejsca na lokal usługowy.
5. Dostępność komunikacyjna terenu z drogi wewnętrznej, położonej poza granicą opracowania planu.

§18

Ustalenia szczegółowe dla terenu 1KSP:

1. Przeznaczenie – teren parkingu.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) zakazuje się grodzenia terenu,
 - 2) zakazuje się lokalizacji budynków,
 - 3) parking projektować przy uwzględnieniu zatoki parkingowej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 15% powierzchni terenu.
3. Dostępność komunikacyjna terenów z dróg wewnętrznych zlokalizowanych poza granicą opracowania planu.

§19

Ustalenia szczegółowe dla terenu 2KSP:

1. Przeznaczenie – teren parkingu.

2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) zakazuje się grodzenia terenu,
 - 2) zakazuje się lokalizacji budynków,
 - 3) teren stanowi fragment parkingu wyznaczonego w sąsiednim planie,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 15% powierzchni terenu.
3. Dostępność komunikacyjna terenów z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu lub z terenu parkingu wyznaczonego w sąsiednim planie.

§20

Ustalenia szczegółowe dla terenu ZP:

1. Przeznaczenie – teren zieleni parkowej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) na terenie realizować place zabaw, elementy małej architektury i inne obiekty, związane z funkcjonowaniem miejskiego parku oraz rekreacją,
 - 2) dopuszcza się lokalizację budynków toalety i zaplecza techniczno-socjalnego o parametrach:
 - a) wysokość budynków, mierzona od najwyższej projektowanej rzędnej terenu w obrysie budynku, do kalenicy budynku, nie może przekroczyć 7,0 m,
 - b) dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 33-45°,
 - c) pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej dachówki, lub materiałem imitującym dachówkę, w tym samym kolorze,
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć wartości 0,03,
 - 4) nie określa się minimalnej intensywności zabudowy,
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% powierzchni terenu,
 - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej położonej poza granicą opracowania planu oraz zgodnie z rysunkiem planu.
3. Na terenie zlokalizowane są urządzenia melioracji wodnych szczegółowych, których zasady utrzymania określają przepisy prawa wodnego.
4. Dostępność komunikacyjna terenu z drogi wewnętrznej, położonej poza granicą opracowania planu.

§21

Ustalenia szczegółowe dla terenu ZI:

1. Przeznaczenie – teren zieleni izolacyjnej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) teren stanowi izolację między parkingiem urządzanym na terenie 2KSP, a placem zabaw urządzanym na terenie ZP,
 - 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów określonych w § 6 ust. 7.

§22

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 Nr 119, poz. 1914).

§23

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olsztynka.

§24

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jerzy Głowacz