

UCHWAŁA NR XVI-127/2015
Rady Miejskiej w Olsztynku
z dnia 3 grudnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Olsztynek

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1256 i 1434) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) w związku z uchwałą nr XXVI-306/2013 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 10 października 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, Rada Miejska uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ 1

Przepisy wstępne

§1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek, zwaną dalej planem.
2. Granice planu określa uchwała nr XXVI-306/2013 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 10 października 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek.

§2

1. Plan składa się z następujących elementów:
 - 1) ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały, i rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiących załącznik nr 3.
2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:
 - 1) rozdział 1. - przepisy wstępne;
 - 2) rozdział 2. - ustalenia ogólne i szczegółowe;
 - 3) rozdział 3. - przepisy końcowe.

§3

1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – jest to linia wyznaczona na rysunku planu, wzdłuż której należy sytuować jedną z elewacji budynku z możliwością cofnięcia jej w głąb działki. Linię tą mogą przekraczać wykusze, nadwieszenia i balkony, zadaszenia nad wejściem, powyżej poziomu parteru, lecz nie więcej niż 1,30 m oraz schody wejściowe i podjazdy dla osób niepełnosprawnych pod warunkiem pozostawienia chodnika o szerokości nie mniejszej niż 1,50 m;
 - 2) teren – oznacza teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i posiada oznaczenie

- literowe, numer porządkowy, symbol literowy oraz przypisane ustalenia w niniejszej uchwale;
- 3) intensywność zabudowy – jest to wartość wyrażona wskaźnikiem powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - 4) powierzchnia całkowita zabudowy – suma powierzchni wszystkich kondygnacji wszystkich budynków na działce budowlanej;
 - 5) usługi nieuciążliwe – działalność usługowa o nieuciążliwym charakterze nie zakłócająca funkcji mieszkaniowej, której prowadzenie nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych. Usługi nieuciążliwe nie mogą przekraczać parametrów szkodliwego i uciążliwego oddziaływania na środowisko poza zajmowanym terenem, a także w żaden inny oczywisty sposób nie mogą pogorszyć warunków użytkowania terenów sąsiadujących.
 - 6) zabudowa adaptowana – oznacza zabudowę istniejącą, obiekty adaptowane mogą podlegać przebudowie, rozbudowie, nadbudowie polegającej na zmianie ukształtowania dachu oraz rozbiórce;
 - 7) zabudowa istniejąca – są to obiekty budowlane zrealizowane lub takie, dla których w dniu wejścia w życie planu istnieje prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę;
 - 8) nośnik informacyjny, zwany dalej szyldem – jednostronny płaski znak zawierający wyłącznie logo i nazwę firmy, bądź informację o rodzaju działalności;
 - 9) nośnik reklamowy, zwany dalej reklamą – jedno- lub dwustronny znak lub przestrzenna instalacja związana z promowaniem wszelkiej działalności gospodarczej, produktów, usług, imprez, nie będący nośnikiem informacyjnym;
 - 10) istniejąca działka budowlana – działka, wydzielona przed wejściem w życie planu lub taka, dla której w dniu wejścia w życie planu istnieje prawomocna decyzja podziałowa;
 - 11) zabudowa nowa – są to obiekty, dla których pozwolenie na budowę zostanie wydane po uprawomocnieniu się planu;
 - 12) wysokość budynku – wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego punktu dachu (z wyłączeniem komina); wysokość budynku dla budynków posadowionych na stokach o nachyleniu powyżej 10%, mierzy się od miejsca przecięcia linii stoku istniejącego terenu z najwyższą położoną na stoku ścianą zewnętrzną budynku, do najwyższego punktu dachu (z wyłączeniem komina). Wysokość może być wyrażona w kondygnacjach lub metrach.
2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, Polskimi Normami, a w razie ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§4

Ustalenia planu określają:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenu lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz wymagające przekształceń i rekultywacji;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§5

Ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu jako obowiązujące:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) literowe oznaczenie przeznaczenia terenu.

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia ogólne i szczegółowe

§6

Ustala się przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczony symbolem MU;
- 2) na terenie MU dopuszcza się wyłącznie lokalizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz usług nieuciążliwych;
- 3) linie rozgraniczające tereny oznaczone są na rysunku planu.

§7

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na całym obszarze objętym planem:
 - a) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów lokalizowanych na czas budowy;
 - b) dopuszcza się ogrodzenia od strony dróg do wysokości 1,60 m od poziomu terenu z materiałów tradycyjnych takich jak: kamień cegła, metal, ceramika budowlana, drewno;
 - c) na terenie oznaczonym symbolem MU - zabudowa mieszkaniowa i usługowa stanowią równorzędne funkcje, które mogą występować łącznie lub oddzielnie, zabudowa mieszkaniowa i usługowa może być realizowana w jednym budynku lub w odrębnych budynkach wolnostojących.
- 2) nieoznaczone linie zabudowy na rysunku planu ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) na obszarze objętym planem dopuszcza się umieszczanie reklam i szyldów, na zasadach:
- a) kształt, wielkość i miejsce rozmieszczenia szyldu lub reklamy na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku;
 - b) w przypadku gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być tej samej wielkości i być w miarę możliwości zgrupowane w jednym miejscu na elewacji;
 - c) konstrukcja szyldu nie może sięgać dalej niż na 0,10 m od lica budynku;
 - d) w przypadku reklam na wysięgniku prostopadłym do ściany budynku, zewnętrzna krawędź reklamy nie może wystawać poza ścianę na odległość większą niż 1,2 m, i nie niżej niż 2,5 m od poziomu terenu;
 - e) powierzchnia jednego szyldu nie może przekraczać 0,60 m²;
 - f) powierzchnia reklamy nie może być większa niż 2,0 m²;
 - g) szyldy sytuować poniżej pasa okiennego drugiej kondygnacji;
 - h) zakazuje się lokalizowania reklam i szyldów emitujących światło pulsacyjne, w tym z wykorzystaniem technologii LED.

§8

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują prawne formy ochrony przyrody;
- 2) teren MU znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej i mogą występować na nim przekroczenia norm hałasu, 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;
- 3) zgodnie z przepisami Prawo Ochrony Środowiska, dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, tereny oznaczone symbolem MU zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

§9

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na obszarze planu nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków i do ewidencji zabytków.

§10

Wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznej – na obszarze planu nie występują tereny przestrzeni publicznej.

§11

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) ustala się intensywność zabudowy na terenie MU - od 0,5 do 2,0;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna na terenie MU nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 3) dla budynków mieszkaniowo - usługowych, mieszkaniowych i usługowych obowiązują parametry:
 - a) wysokość budynków:

- do 3 kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym w 3 kondygnacji dla dachów spadowych,
- do 2 kondygnacji nadziemnych dla dachów płaskich,
- b) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25 – 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni lub brązu,
- c) dopuszcza się dachy płaskie;
- 4) dla budynków garażowych i gospodarczych obowiązują parametry:
 - a) wysokość budynków - jedna kondygnacja do 5,0 m,
 - b) dachy symetryczne dwuspadowe, o nachyleniu połaci od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni lub brązu,
 - c) dopuszcza się dachy płaskie;
- 5) dla pozostałych nie sieciowych obiektów budowlanych obowiązują parametry:
 - a) wysokość 1 kondygnacja, lecz nie wyżej niż 6,0 m,
 - b) dach płaski, jednospadowy lub dwuspadowy o nachyleniu połaci do 25°,
 - c) pokrycie dachu jednospadowego i dwuspadowego dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni lub brązu;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy
 - a) 6,0 m od drogi publicznej klasy zbiorczej (ul. Daszyńskiego),
 - b) 6,0 m od drogi wewnętrznej położonej poza obszarem opracowania, zgodnie z rysunkiem planu.

§12

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszar szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszar osuwania się mas ziemnych – na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, a także inne obiekty i tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

§13

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) działki lub zespoły działek, których kształt, wielkość, struktura własnościowa, dostępność do dróg publicznych, infrastruktury, ukształtowania terenu utrudnia wykorzystanie oraz zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami planu mogą być scalone i ponownie podzielone, na zasadach:
 - a) powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych na terenach oznaczonych symbolem MU nie może być mniejsza niż 1000 m²;
 - b) front działek dla nowowydzielonych działek budowlanych na terenach oznaczonych symbolem MU nie może być mniejszy niż 15 m;
- 2) wydzielone działki budowlane muszą spełniać warunki określone w planie oraz w przepisach odrębnych oraz posiadać: dostęp komunikacyjny z drogi publicznej lub wewnętrznej oraz możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.
- 3) dopuszcza się wydzielenie działek nie spełniających parametrów określonych w planie, wyłącznie na uregulowanie stanu prawnego.

§14

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy – na obszarze objętym planem nie występują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§15

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie komunikacji ustala się:
 - a) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnić z drogi wewnętrznej, położonej od północno-zachodniej strony terenu, poza obszarem objętym opracowaniem;
 - b) miejsca postojowe zapewnić na terenie własnych działek budowlanych, przyjmując nie mniej niż 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego;
- 2) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie gospodarki wodnej ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 4) w zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:
 - a) wszystkie działki budowlane powinny posiadać kanalizację deszczową w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania działki;
 - b) wszystkie zrzuty wód opadowych muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach;
- 5) w zakresie gospodarki ściekowej ustala się odprowadzenie nieczystości do sieci kanalizacyjnej;
- 6) w zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:
 - a) wszystkie budynki oraz działki budowlane muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji zabudowy i zagospodarowania działki;
 - b) sieć średniego i niskiego napięcia lokalizować jako podziemną;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się zbiorcze lub indywidualne źródła ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) zaopatrzenie z sieci gazowej;
 - b) zachować normatywne odległości sieci gazowych od innych sieci i obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie telekomunikacji ustala się:
 - a) sieć telekomunikacyjną lokalizować jako podziemną, zgodnie z planem i przepisami odrębnymi;
 - b) obsługę telekomunikacyjną zapewnić poprzez rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz rozwój łączności bezprzewodowej;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
 - a) nakaz zabezpieczenia w granicach działek, do których inwestor ma tytuł prawny, miejsc pod lokalizację kontenerów lub pojemników do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) dopuszcza się wyznaczenie miejsc pod lokalizację kontenerów lub pojemników dla zbiorowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§16

Granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz wymagające przekształceń i rekultywacji – obszar objętym planem nie wymaga przekształceń i rekultywacji.

§17

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu lokalizacji projektowanych funkcji dopuszcza się użytkowanie dotychczasowe, o ile jest ono zgodne z przepisami odrębnymi.
- 2) dla dotychczas obowiązującego użytkowania nie ustala się terminów czasowych.

§18

Stawki procentowe na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę procentową dla terenu oznaczonego symbolem MU – 30%.

ROZDZIAŁ 3

Ustalenia końcowe

§19

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Olsztynka.

§20

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

§21

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Andrzej Wojda