

UCHWAŁA Nr XXIII-195/2016
Rady Miejskiej w Olsztynku
z dnia 28 czerwca 2016 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek dla terenu położonego przy ulicy Wędkarskiej

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 2016 r. poz. 778) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) i uchwały nr XVIII-142/2015 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 30 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek dla terenu przy ul. Wędkarskiej oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olsztynek, 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 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;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 8) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 11) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposobu i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania

terenów;

- 13) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§3

Ustala się następującą interpretację użytych symboli i pojęć:

- 1) plan – niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynę;
- 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 mieszkalnego;
- 4) 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 §5,
2. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.
3. Oznaczenie granicy opracowania planu biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować jako biegnące po tych liniach.

§5

Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem **MW**;
- 2) teren zieleni urządzonej, oznaczone symbolem **ZP**;
- 3) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 4) teren parkingu, oznaczony symbolem **KS**;
- 5) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczony symbolem **E**;
- 6) teren infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczony symbolem **K**.

§6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) miejsca postojowe należy zapewnić na własnej działce budowlanej w liczbie zgodnej z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) ogrodzenia od strony dróg nie wyższe niż 1,80 m, należy je wykonać z materiałów tradycyjnych takich jak kamień, drewno, cegła, ceramika budowlana, metal, zabrania się stosowania ogrodzeń betonowych i murowanych pełnych oraz prefabrykowanych żelbetowych za wyjątkiem prefabrykowanych elementów ogrodzenia - słupków i podmurówek;
- 3) zakaz wydzielania działek budowlanych bez bezpośredniego dostępu do drogi, z której teren wydzielony liniami rozgraniczającymi ma ustalony w planie dojazd.

§7

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obszar objęty planem nie jest zlokalizowany w granicachprawnych form ochrony przyrody.

§8

Zasady kształtowania krajobrazu terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§9

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.

§10

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) teren oznaczony symbolem KDD, uznaje się za przestrzeń publiczną.
- 2) zasady kształtowania przestrzeni publicznych zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§11

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

§12

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) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody nie występują;
- 2) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami nie występują;
- 3) w granicach planu nie występują tereny górnicze;
- 4) w granicach planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) w granicach planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- 6) fragment terenu objętego planem zlokalizowany jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 212 Zbiornik międzymorenowy Olsztynek) – objętego ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

§13

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w planie nie wyznacza się obszarów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości;
- 2) w przypadku wszczęcia procedury scalenia i podziału nieruchomości, ustala się

następujące zasady:

- a) dla terenów oznaczonych symbolem MW:
 - minimalna powierzchnia działki budowlanej: 4500 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 90 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do drogi KDD w przedziale 60°-120°,
- b) dla terenów oznaczonych symbolem ZP:
 - minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: nie ustala się,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się,
- c) dla pozostałych terenów: zgodnie z ich cechami wynikającymi z położenia w liniach rozgraniczających.

§14

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

- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi urządzeń, obsługujących tereny objęte planem w zakresie ustalonych w nim przeznaczeń terenów;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej,
 - b) w zakresie gospodarki ściekami ustala się odprowadzanie ścieków bytowych systemem sieci kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków,
 - c) w zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:
 - wody opadowe z dachów oraz utwardzonych terenów odprowadzić do kolektorów burzowych poprzez sieć kanalizacji deszczowej,
 - dopuszcza się odprowadzenie wód do istniejących rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) w zakresie zasilenia w energię elektryczną ustala się:
 - zasilanie terenów zabudowy z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej,
 - istniejącą sieć elektroenergetyczną kolidującą z przyszłą zabudową lub zagospodarowaniem terenu należy przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się przebudowę istniejącej w dniu wejścia w życie planu nastupowej stacji transformatorowej na stację kontenerową zlokalizowaną na terenie 1E,
 - e) w zakresie telekomunikacji ustala się: obsługę telekomunikacyjną zapewnić poprzez ewentualną rozbudowę kablowej sieci telekomunikacyjnej oraz rozwój łączności bezprzewodowej,
 - f) 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;
 - g) dopuszcza się przebudowę istniejących urządzeń melioracyjnych w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem; przebudowa ta lub odbudowa nie może powodować zmiany stosunków wodnych;
- 3) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne;
- 4) w granicach planu, znajduje się pas drogowy drogi publicznej, oznaczony symbolem 1KDD;
- 5) zasady zagospodarowania terenu wymienionego w punkcie 3 znajdują się w ustaleniach

- szczegółowych;
- 6) dostępność komunikacyjna terenów objętych planem z drogi 1KDD.

§15

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§16

Plan nie ustala sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§17

Na całym obszarze objętym planem do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, ustala się stawkę 30%.

§18

Ustalenia szczegółowe dla terenu 1MW:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: cztery kondygnacje nadziemne,
 - b) wysokość budynków nie może przekroczyć 16,5 m,
 - c) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45° lub czterospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 10°-45°,
 - d) główne połacie dachu symetryczne,
 - e) pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze grafitu lub materiałem imitującym dachówkę, w tym samym kolorze;
- 3) zasady kształtowania zabudowy garażowej:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: jedna kondygnacja nadziemna,
 - b) wysokość budynków nie może przekroczyć 5 m,
 - c) dachy takie, jak w budynkach mieszkalnych;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,25,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy nie więcej niż 25% powierzchni terenu,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi 1KDD,
 - e) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 4500 m²,
 - f) miejsca postojowe zapewnić w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na lokal mieszkalny, przy czym za miejsca postojowe należy rozumieć również miejsce w garażu,
 - g) liczba miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż 1 dla działki budowlanej,
 - h) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w budynkach lub pod powierzchnią

terenu.

§19

Ustalenia szczegółowe dla terenu 2MW:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje nadziemne,
 - b) wysokość budynków nie może przekroczyć 15 m,
 - c) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45° lub czterospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 20°-45°,
 - d) główne połacie dachu symetryczne,
 - e) pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze grafitu lub materiałem imitującym dachówkę, w tym samym kolorze,
 - f) na terenie dopuszcza się realizację maksymalnie dwóch budynków mieszkalnych,
 - g) w parterach budynków dopuszcza się lokale usługowe z wejściem spoza klatki schodowej dla lokali mieszkalnych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy garażowej:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: jedna kondygnacja nadziemna,
 - b) wysokość budynków nie może przekroczyć 5 m,
 - c) dachy takie, jak w budynkach mieszkalnych;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,6,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni terenu,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi 1KDD oraz drogi powiatowej (ul. Jemiołowskiej) położonej poza granicami planu,
 - e) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 5000 m²,
 - f) miejsca postojowe zapewnić w liczbie nie mniejszej niż 1,5 miejsca na lokal mieszkalny oraz 10 miejsc na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - g) w odniesieniu do lokali mieszkalnych, o których mowa w lit. f, za miejsca postojowe należy rozumieć również miejsce w garażu,
 - h) liczba miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż 1 dla działki budowlanej,
 - i) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w budynkach lub pod powierzchnią terenu.

§20

Ustalenia szczegółowe dla terenu 1KDD:

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 10 m;
- 3) pozostałe zasady zagospodarowania pasa drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§21

Ustalenia szczegółowe dla terenu ZP:

- 1) przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej;
- 2) na terenie realizować place zabaw, obiekty małej architektury, ciągi komunikacyjne i inne obiekty, związane z rekreacją oraz funkcjonowaniem zabudowy mieszkaniowej;
- 3) lokalizacja obiektów wymienionych w pkt 2, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 5 m.

§22

Ustalenia szczegółowe dla terenu KS:

- 1) przeznaczenie – teren parkingu;
- 2) dopuszcza się realizację garaży w zespołach, co najmniej po 4 garaże lub pojedynczych co najmniej czterostanowiskowych;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: jedna kondygnacja nadziemna;
- 4) wysokość budynków nie może przekroczyć 5 m;
- 5) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 20°-45°;
- 6) pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze grafitu lub materiałem imitującym dachówkę, w tym samym kolorze;
- 7) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,6,
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy nie więcej niż 60% powierzchni terenu,
- 9) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej.

§23

Ustalenia szczegółowe dla terenu E:

- 1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 2) na terenie dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej kontenerowej;
- 3) zewnętrzny wygląd stacji w zakresie kolorystyki winien być zharmonizowany z istniejącą sąsiednią zabudową wielorodzinną;
- 4) wysokość zabudowy nie więcej niż 3 m.

§24

Ustalenia szczegółowe dla terenu K:

- 1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja;
- 2) na terenie dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków wraz z infrastrukturą niezbędną do jej funkcjonowania.

§25

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 (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko – Mazurskiego Nr 119, poz. 1914).

§26

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olsztynka.

§27

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§28

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Andrzej Wojda