

UCHWAŁA Nr XXIII-197/2016
Rady Miejskiej w Olsztynku
z dnia 28 czerwca 2016 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek dla części przyzamicza

Na podstawie 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) oraz 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 uchwały Nr XIV-104/2015 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 29 września 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek dla części przyzamicza, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olsztynek - Rada Miejska uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek dla części przyzamicza, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje teren położony przy ulicy Olsztyńskiej i Emila von Behringa o powierzchni ok. 1,1 ha, w granicach zgodnych z Uchwałą Rady Miejskiej w Olsztynku Nr XIV-104/2015 z dnia 29 września 2015 roku oraz z oznaczeniami na rysunku planu.

3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;

§ 2.1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren zabudowy usługowej – usługi sportu i kultury, oznaczony na rysunku planu symbolem US;
- 2) teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług sportu oznaczony na rysunku planu symbolem ZP/US;
- 3) teren drogi publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem KD;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego , § 5 uchwały;
- 5) zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu, § 6 uchwały;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, § 7 uchwały;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, § 8 uchwały;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, § 9 uchwały;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, § 10 uchwały;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, § 11 uchwały;
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, § 12 uchwały;
- 12) przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, § 13 uchwały;
- 13) określenie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, § 14 uchwały;
- 14) określenie Inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, § 15 uchwały.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne.

3. Przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne odnosi się do wszystkich elementów zagospodarowania niezbędnych do pełnienia ustalonej funkcji.

§ 3.1. Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunku planu jako obowiązujący i ściśle określony:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) przeznaczenie terenu wyrażone symbolem;
- 4) granica terenu objętego planem.

2. Istniejące sieci infrastruktury technicznej oraz orientacyjne miejsca wjazdu podano informacyjnie.

§ 4. Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwałę - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Olsztynku, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) powierzchni terenu biologicznie czynnego - należy przyjąć definicję zawartą w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą teren, na którym można sytuować budynki; nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć następująco: żaden element budynku nie może tej linii przekroczyć za wyjątkiem okapów i gzymsów, które tę granicę mogą przekroczyć nie więcej jak o 0,50 m;
- 4) wysokości budynku wyrażonej w metrach - należy przyjąć definicję zawartą w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem.

ROZDZIAŁ II

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) na terenie objętym planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające ochrony bądź rewitalizacji;
- 2) ogrodzenia działek wzdłuż dróg należy wykonać jako ażurowe wysokości max. 1,60 m;
- 3) od strony dróg obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz ogrodzeń pełnych na całej długości;
- 4) kolorystyka budynków powinna być stonowana, zharmonizowana i dostosowana do otaczającego krajobrazu;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego zostały ponadto określone poprzez ustalenie linii zabudowy, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 6. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren opracowania nie jest objęty prawnymi terytorialnymi formami ochrony przyrody;
- 2) poziom hałasu dla całego terenu objętego planem należy przyjąć jak dla terenów przeznaczonych na cele - rekreacyjno-wypoczynkowe, stosownie do przepisów odrębnych;
- 3) gromadzenie odpadów komunalnych w granicach działki własnej. Zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie. Nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów na terenie działki własnej;
- 4) lokalizacja zabudowy powinna w możliwie najmniejszym stopniu kolidować z istniejącym drzewostanem;
- 5) w nowo instalowanych systemach grzewczych należy stosować rozwiązania o wysokiej sprawności energetycznej, opierające się na gospodarce niskoemisyjnej, polegające na stosowaniu technologii wysokosprawnych energetycznie, ograniczające używanie tradycyjnych paliw stałych (węgiel kamienny, węgiel

brunatny, drewno itp.), nie powodujące ponadnormatywnych zanieczyszczeń atmosfery - stosownie do przepisów odrębnych; wykorzystujące w możliwie najwyższym stopniu odnawialne źródła energii.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) istniejący budynek objęty jest ochroną konserwatorską; w stosunku do tego budynku obowiązują przepisy odrębne;
- 2) otoczenie zamku (w strefie 50-100 m od zamku) podlega ochronie konserwatorskiej na podstawie przepisów odrębnych.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na terenie objętym planem przestrzeni publiczną stanowi teren w liniach rozgraniczających drogę publiczną oznaczony na rysunku planu symbolem KD;
- 2) na terenie wymienionym w pkt 1 ustala się:
 - a) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych i pieszych, obiektów małej architektury, elementów systemu informacji publicznej, obiektów i urządzeń obsługi uczestników ruchu, wiat przystankowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) obiekty małej architektury, oraz zieleń nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej.

§ 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) w obrębie terenu objętego planem nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin oraz tereny zagrożone osuwiskami;
- 2) teren opracowania leży powyżej terenów zalewowych i nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie przewiduje się procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 2) parametrów działek budowlanych nie ustala się.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - b) wody deszczowe i roztopowe z terenów dróg i parkingów o szczelnej nawierzchni, należy odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej lub do studni chłonnych po uprzednim ich oczyszczeniu w stopniu przewidzianym w przepisach odrębnych;
 - c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej; sieć wodociągową należy wyposażyć w hydranty p-poż;
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł; przyłączanie odbiorców do sieci elektroenergetycznej odbywać się będzie zgodnie z zasadami Prawa energetycznego; rozprowadzenie energii elektrycznej liniami kablowymi; dopuszcza się stosowanie indywidualnych odnawialnych źródeł energii – paneli fotowoltaicznych, kolektorów słonecznych;
 - e) linie telekomunikacyjne należy realizować jako podziemne;
 - f) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 6 pkt 5;
 - g) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej; dla istniejących i projektowanych sieci gazowych ustala się strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi; w strefach kontrolowanych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu na podstawie przepisów odrębnych;
 - h) sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w sposób jak najmniej ograniczający możliwości zainwestowania terenu zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem;
 - i) realizacja sieci infrastruktury technicznej wyłącznie jako podziemnych;
 - j) inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, można lokalizować na całym terenie objętym planem, jeżeli taka inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi;

- k) w przypadku kolizji istniejących sieci z planowanym zainwestowaniem, należy je przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) W rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:
- a) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez istniejące ulice publiczne;
 - b) obsługa komunikacyjna terenu z ulic: Emila von Behringa oraz Olsztyńskiej; orientacyjne miejsca wjazdu pokazano informacyjnie na rysunku planu;
 - c) potrzeby w zakresie parkowania pojazdów należy bilansować w obrębie kwartału zabudowy łącznie z obiektami usługowymi istniejącymi i projektowanymi w najbliższym sąsiedztwie:
 - dla placów sportowych, boisk: min. 2 miejsca postojowe na 1000 m² powierzchni,
 - dla obiektów sportowych krytych: min. 5 miejsc postojowych na 100 użytkowników,
 - d) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy programować i realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania: - do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem teren należy użytkować wyłącznie w sposób dotychczasowy.

Rozdział III

Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 13. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem **1US**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi sportu i kultury;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury;
 - 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; zabudowę wolno lokalizować w strefie wyznaczonej nieprzekraczalną linią zabudowy, przy czym może to być wyłącznie zabudowa umożliwiająca lub wspomagająca realizację funkcji sportowo-rekreacyjnych (hala sportowo - widowiskowa, szatnie, towarzyszące obiekty gastronomiczne, budynki zaplecza gospodarczo-administracyjnego itp.), o wysokości nie przekraczającej 9 m, z wyjątkiem hali sportowo-widowiskowej, która może być wyższa, do 13 m;
 - 4) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego - minimum 5% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
 - 6) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0;
 - 7) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) forma dachu dowolna.
2. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem **2ZP/US**:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, terenowe urządzenia sportowe , obiekty małej architektury, tymczasowe, nie związane trwale z gruntem urządzenia służące organizacji imprez na wolnym powietrzu, przykładowo: sceny, ławy, parasole, przenośne toalety; funkcje obsługujące ww. obiekty mogą się znaleźć w budynku adaptowanym;
 - 3) adaptuje się istniejący budynek; przez adaptację należy rozumieć zachowanie istniejącego budynku z możliwością przystosowania do aktualnych potrzeb użytkownika; przystosowanie to może wiązać się z przebudową, bez rozbudowy i nadbudowy, oraz zmianą sposobu użytkowania budynku; warunkiem wymienionych przemian jest zgodność nowej funkcji z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu;
 - 4) obowiązuje uwzględnienie wykształconych ciągów pieszych i innych powiązań komunikacyjnych;
 - 5) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 70 %.
3. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem **3KD**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej;
- 3) wyznaczony teren elementarny stanowi pas na poszerzenie ulicy Olsztyńskiej stanowiącej drogę wojewódzką w klasie techniczno-użytkowej „Z” (zbiorcza).

ROZDZIAŁ IV Przepisy końcowe

§ 14. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została ustalona w wysokości 30%.

§ 15. W granicach opracowania planu inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej należącymi do zadań własnych gminy nie przewiduje się.

§ 16. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Olsztynka.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Andrzej Wojda