

UCHWAŁA NR XXVII-229/2016
Rady Miejskiej w Olsztynku
z dnia 10 listopada 2016r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Olsztynek dla terenu przy ul. Świerczewskiego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2, pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 446) w związku z uchwałą nr XXVI-303/2013 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 10 października 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek zmienioną uchwałą nr XX-158/2016 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 25 lutego 2016 roku w sprawie zmiany uchwały 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
Ustalenia wstępne

§1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek zwaną dalej planem.
2. Granice planu określa uchwała nr XX-158/2016 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 25 lutego 2016 roku w sprawie zmiany uchwały 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;
 - 2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1;
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącego załącznik nr 2;
 - 4) 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. - ustalenia wstępne;
 - 2) rozdział 2. - ustalenia ogólne;
 - 3) rozdział 3. – ustalenia szczegółowe;
 - 4) rozdział 4. - ustalenia końcowe.

§3

1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu, wzdłuż której należy sytuować jedną z elewacji budynku z możliwością cofnięcia jej w głąb działki.

- Linie 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 – teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i posiada stosowne oznaczenie literowe oraz przypisane ustalenia w niniejszej uchwale;
 - 3) 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;.
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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej 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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz wymagające przekształceń i rekultywacji;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 14) 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) oznaczenie przeznaczenia terenu literowe.

ROZDZIAŁ 2 **Ustalenia ogólne**

§6

Przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu – teren śródmiejskiej zabudowy mieszkalno – usługowej oznaczony symbolem MU;
- 2) linie rozgraniczające oznaczone są na rysunku planu.

§7

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ogólne zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 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) dopuszcza się wydzielenie działek nie spełniających parametrów określonych w planie, wyłącznie na poprawę zagospodarowania działek sąsiednich lub uregulowanie stanu prawnego;
 - d) dopuszcza się zabudowę działek ewidencyjnych wydzielonych przed wejściem w życie planu nie spełniających określonych w planie minimalnych parametrów działek budowlanych, o ile jest to zgodne z przepisami odrębnymi;
 - e) dopuszcza się sytuowanie budynku przy granicy z sąsiednią działką budowlaną ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych;
 - f) dopuszcza się sytuowanie nowych budynków w linii rozgraniczającej drogi lokalnej (ulica Świerczewskiego poza obszarem opracowania planu) ścianą z otworami okiennymi i drzwiowymi;
 - g) zakazuje się lokalizacji garaży i budynków gospodarczych;
 - h) wyznacza się strefę ograniczenia parametrów zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) pozostałe zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów znajdują się w ustaleniach szczegółowych planu.

§8

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują prawne formy ochrony przyrody;
- 2) zgodnie z przepisami ustawy Prawo Ochrony Środowiska, dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, teren oznaczony symbolem MU zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

§9

Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz stosowania dla elewacji budynków kolorów nasyconych, jaskrawych lub fosforyzujących;
- 2) 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) zasady umieszczania urządzeń technicznych w obszarach zabytkowych - winny nawiązywać wyglądem i konstrukcją do historycznych, tj. w formie liter przestrzennych lub stylizowanych szyldów, natomiast skrzynki gazowe z lokalizowane na elewacji bocznej lub tylnej.
- 3) pozostałe zasady kształtowania krajobrazu znajdują się w §10, §15, §16 i §19.

§10

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 2) na obszarze planu nie występują obiekty wpisane do ewidencji zabytków;
- 3) obszar planu objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej „B”;
- 4) na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach planu, obowiązuje:
 - a) zakaz grodzenia terenu ażurowymi płytami betonowymi oraz lokalizacji ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
 - b) dostosowanie detalu architektonicznego nowej zabudowy do istniejących obiektów;
 - c) krycie dachu dachówką ceramiczną.

§11

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - na obszarze planu nie występują tereny przestrzeni publicznych.

§12

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) obszar objęty planem zlokalizowany jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 212 - Zbiornik międzymorenowy Olsztynek), objętego ochroną na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, obszary krajobrazów priorytetowych, a także inne obiekty i tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 1.

§13

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

- 1) nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału.
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scalenia i podziału zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zasadami określonymi w §19 planu.

§14

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na obszarze objętym planem ustala się strefę ograniczenia parametrów zabudowy;
- 2) ustalenia dotyczące parametrów zabudowy w strefie zawarte są w §19.

§15

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

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnić z drogi publicznej klasy lokalnej (ul. Świerczewskiego), położonej poza granicami planu;
- 2) adaptuje się istniejący zjazd z drogi publicznej klasy lokalnej;
- 3) realizacja zabudowy musi uwzględniać lokalizację dróg pożarowych wytyczanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) w zakresie gospodarki wodnej ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 6) 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;
- 7) w zakresie gospodarki ściekowej ustala się odprowadzenie nieczystości do miejskiej sieci kanalizacyjnej;
- 8) w zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:
 - a) wszystkie budynki oraz działki budowlane muszą być przyłączone do sieci elektroenergetycznej;
 - b) sieć średniego i niskiego napięcia lokalizować jako podziemną.
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się zbiorcze lub indywidualne źródła ciepła;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
 - b) nakaz zachowania normatywnych odległości sieci gazowych od innych sieci i obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) 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.

12) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- a) nakaz zabezpieczenia w granicach własnych działek budowlanych, 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:

- 1) teren objętym planem znajduje się na obszarze wymagającym rehabilitacji zabudowy, polegającej na kontynuacji architektonicznej zabudowy przy pracach budowlanych, z uwzględnieniem ustaleń planu.

§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

Stawkę procentową, na podstawie której określa się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się na poziomie 30%.

ROZDZIAŁ 3

Ustalenia szczegółowe

§19

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem MU:

- 1) przeznaczenie i funkcja terenu - teren śródmiejskiej zabudowy mieszkalno – usługowej oznaczony symbolem MU;
- 2) zasady kształtowania zabudowy – 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;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) na obszarze objętym planem adaptuje się istniejące budynki;
 - b) w strefie ograniczonych parametrów zabudowy obowiązują:
 - wysokość budynków jedna kondygnacja nadziemna, lecz nie wyżej niż 7,0 m,
 - dachy symetryczne dwuspadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
 - c) dla budynków sytuowanych poza strefą ograniczonych parametrów zabudowy obowiązuje:
 - wysokość budynków do trzech kondygnacji nadziemnych,

- dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;
- d) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy nie większy niż 0,7;
- e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- f) ustala się intensywność zabudowy od 0,5 do 1,6;
- g) powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 612 m²;
- h) front działek dla nowowydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 22 m;
- i) nieprzekraczalna linia zabudowy w pierzei ulicy Świerczewskiego;
- j) miejsca postojowe zapewnić w granicach własnych działek budowlanych, przyjmując nie mniej niż 3 miejsca postojowe.

ROZDZIAŁ 4

Ustalenia końcowe

§20

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Olsztynka.

§21

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

§22

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Andrzej Wojda