

UCHWAŁA NR ORN.0007.131.2019

RADY MIEJSKIEJ W OLECKU

z dnia 20 grudnia 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – ul. Nocznickiego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716 i poz. 1815) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko uchwalonego Uchwałą nr ORN.0007.94.2015 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 29 grudnia 2015 r. z późn. zm., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – ul. Nocznickiego, „zwany dalej planem”, w granicach określonych na rysunku w skali 1:1000.

2. Granice obszaru objętego planem przyjęto zgodnie z uchwałą nr ORN.0007.26.2018 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 28 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – ul. Nocznickiego.

3. Plan składa się z:

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały, będący integralną częścią uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiących załącznik nr 3 do uchwały.

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej drogi publicznej, granicy działki lub innego obiektu zgodnie z rysunkiem planu; dotyczy to również elementów wejść do budynku, takich jak schody, pochylnie i rampy oraz balkonów; nie dotyczy zaś wysuniętych poza tę ścianę gzymsów, okapów, wykuszy i zadaszeń, pod warunkiem, że nie wykraczają one poza linię rozgraniczającą teren;
- 2) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której obowiązuje nakaz lokalizowania frontowej ściany budynku; poza tę linię nie mogą wykraczać elementy wejść do budynku, takie jak schody, pochylnie i rampy, mogą zaś być wysunięte poza tę ścianę gzymsy, okapy, wykusze, balkony i zadaszenia, pod warunkiem, że nie wykraczają one poza linię rozgraniczającą teren;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **obszarze objętym planem** – należy przez to rozumieć obszar w granicach określonych w §1 ust. 2;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, poza ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony indywidualnym symbolem;
- 7) **symbolu** - należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego określony odpowiednio oznaczeniem literowym lub cyfrowym i literowym.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu określone symbolem;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze zabytków i wojewódzkiej ewidencji zabytków;

8) zwymiarowane odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. Dla obszaru objętego granicami określonymi w § 1 ust. 2 niniejszej uchwały ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. W planie nie ustala się:

- 1) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego należy realizować poprzez przestrzeganie zasad zabudowy określonych w planie, w tym sytuowanie obiektów w obrębie określonych linii zabudowy, z uwzględnieniem parametrów i gabarytów zabudowy, określonych w **§ 17 - § 25**.

§ 7. 1. Elementy zagospodarowania wymagające ochrony i ukształtowania:

- 1) kalenice budynków równoległe do linii zabudowy;
- 2) kolorystyka budynków wyłącznie w odcieniach jasnych, pastelowych;
- 3) materiały pokryć dachowych: dachówka ceramiczna;
- 4) kolorystyka pokryć dachowych: naturalne barwy dachówki ceramicznej, odcienie koloru czerwonego;
- 5) dopuszcza się lokalizację reklam i szyldów na słupach ogłoszeniowych oraz sytuowanie ich w płaszczyźnie elewacji budynku nie wyżej niż na wysokości parteru; na wyższych kondygnacjach dopuszcza się sytuowanie reklam integralnie związanych z prowadzoną działalnością, wkomponowane w elewację budynku;
- 6) kolorystykę reklam i szyldów dostosowuje się do kolorystyki elewacji.

2. Zakaz zabudowy garażowej w formie boksów. Garaże realizuje się jako przybudowane lub wbudowane w inne budynki.

Rozdział 3.

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

§ 8. 1. Obszar objęty planem stanowi część układu urbanistyczno - architektonicznego Olecka, który został ujęty w rejestrze zabytków pod nr A-181 w dniu 8 listopada 1956 roku.

2. Obiekty chronione, które zostały oznaczone na rysunku planu:

- 1) budynek mieszkalny, ul. Nocznickiego 1, wojewódzka ewidencja zabytków, położony na terenie 1 MU,
- 2) budynek mieszkalny, ul. Nocznickiego 5, rejestr zabytków: A-1772, położony na terenie 2 MU;
- 3) budynek mieszkalny, ul. Nocznickiego 9, rejestr zabytków: A-1759, położony na terenie 3 MU;
- 4) budynek mieszkalny, ul. Nocznickiego 13, rejestr zabytków: A-1770, położony na terenie 3 MU.

3. W zakresie ochrony zabytków obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Ustala się zakaz wprowadzania elementów szpecących przestrzeń, np. instalowania reklam wielkopowierzchniowych oraz elementów mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy układu urbanistycznego.

5. Dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych.

6. Ustala się nakaz zachowania historycznych fasad i detali architektonicznych oraz w przypadku zniszczonych lub zniekształconych elementów - ich odtworzenie.

§ 9. 1. Zakaz lokalizacji wolnostojących stacji bazowych telefonii komórkowej.

2. Dopuszcza się lokalizowanie stacji bazowych telefonii komórkowej na dachach budynków nie niższych niż 5 kondygnacji.

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem, przestrzeń publiczną stanowi teren wzdłuż rzeki Legi – teren ZP i KDD wraz z ciągiem spacerowym.

2. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń stanowiących miejsca informacyjne i wypoczynkowe, w tym miejsc obsługi rowerzystów oraz obiektów małej architektury.

3. Wprowadza się zakaz lokalizacji nośników reklamowych; zakaz ten nie dotyczy obiektów służących informacji o zabytkach, gminie i promocji gminy oraz podczas trwania imprez masowych.

Rozdział 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 11. 1. W zakresie ochrony przed hałasem, tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) MU zalicza się do terenów mieszkaniowo– usługowych;
- 2) MN zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) MW zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 4) UZ zalicza się do terenów domów opieki społecznej;
- 5) ZP zalicza się do terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.

2. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem infrastruktury technicznej.

3. Nakazuje się stosowanie technologii bezpiecznych dla środowiska, a w szczególności zapobiegających zanieczyszczeniu gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych oraz ograniczania szkodliwych emisji do powietrza atmosferycznego.

4. Działalność usługową obowiązkowo realizować w taki sposób, aby jej uciążliwość nie wykraczała poza działkę lub teren, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, oraz zgodnie z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów oraz przepisami odrębnymi. Działalność usługowa nie może powodować uciążliwości pogarszających użytkowanie budynków sąsiednich lub lokali mieszkalnych, w szczególności poprzez emisję hałasu, odorów i zanieczyszczeń powietrza uciążliwych i szkodliwych dla ludzi.

5. Ustala się zagospodarowanie odpadów stałych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 12. 1. Teren położony w obszarze wpisanym do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Olecka – zagospodarowanie zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz wojewódzkiej ewidencji zabytków – zagospodarowanie zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 7.

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

§ 13. 1. Obszar szczególnego zagrożenia powodzią, o 1 % prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wraz z granicami oznaczono na rysunku planu.

2. Zagospodarowanie na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych, sadzenia drzew i krzewów oraz wykonywania innych robót - zgodnie z przepisami Prawa wodnego oraz innymi przepisami odrębnymi.

3. Obszar zagrożenia powodzią o 0,5 % prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wraz z granicami oznaczono na rysunku planu.

4. Zagospodarowanie na obszarze zagrożenia powodzią, o którym mowa w ust. 3 – zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami określającymi warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 14. 1. Zagospodarowanie stref kontrolowanych od przewodów gazowych, z ograniczeniami w strefie w lokalizacji obiektów budowlanych, drzew i innych, zgodnie z przepisami dotyczącymi sieci gazowych.

2. Szerokość stref kontrolowanych określają przepisy dotyczące sieci gazowych.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej, w tym powiązań z układem zewnętrznym wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych:

- a) funkcjonowanie obszaru objętego planem na zasadzie połączenia zewnętrznego z ulicą Nocznickiego (poza obszarem objętym planem);
- b) obsługa komunikacyjna terenów objętych planem poprzez ulice: Nocznickiego, Wodną i Zyndrama;
- c) klasyfikacja ulic będących w obszarze opracowania planu: Wodna - klasa „D” – droga gminna dojazdowa, Zyndrama – droga wewnętrzna;
- d) obsługa komunikacji rowerowej poprzez planowany wzdłuż rzeki Legi ciąg spacerowy o szerokości min. 2,5 m;
- e) w zakresie sieci infrastruktury technicznej, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących: sieć kanalizacji wodociągowej, sanitarnej, deszczowej, sieć elektroenergetyczną, ciepłą i gazową oraz telekomunikacyjną, zgodnie z przepisami odrębnymi, na zasadzie wspólnej koordynacji projektowanych inwestycji;
- f) nowe inwestycje realizuje się na zasadzie przyłączenia do istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi w technologii doziemnej;
- g) dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących promieniowanie słoneczne i energię geotermalną o mocy nieprzekraczającej 100 kW.

2. Wskaźniki w zakresie komunikacji:

- a) szerokość terenów KDD i KDW w liniach rozgraniczających – w granicach istniejących działek, zgodnie z rysunkiem planu;
- b) na terenach KDD i KDW dopuszcza się realizację miejsc postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów oraz przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 16. Ustala się stawki:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MU, MW, UZ, UG;
- 2) 5% dla terenów oznaczonych symbolami KDD, KDW i ZP.

Rozdział 10.

Przepisy szczegółowe

Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MU**, **3MU** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowo – usługowa.

2. W ramach przeznaczenia realizuje się obiekty mieszkaniowe, usługowe lub mieszkaniowo – usługowe.

3. Dopuszcza się urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, zieleń urządzoną, drogi wewnętrzne, budynki garażowe.

4. Ustala się zakaz lokalizacji:

- 1) stacji paliw;
- 2) warsztatów samochodowych;
- 3) stacji obsługi samochodów;
- 4) zakładów produkcyjnych.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 85% powierzchni działki budowlanej, ustalenie nie dotyczy działek budowlanych o już istniejącym większym wskaźniku, dla których dopuszcza się utrzymanie istniejącego wskaźnika;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: 0,02;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 3,4; ustalenie nie dotyczy działek budowlanych o już istniejącym większym wskaźniku, dla których dopuszcza się utrzymanie istniejącego wskaźnika;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni działki budowlanej, ustalenie nie dotyczy działek budowlanych o już istniejącym większym wskaźniku, dla których dopuszcza się utrzymanie istniejącego wskaźnika;

- 5) wysokość zabudowy: do 12,0 m do 3 kondygnacji;
- 6) ukształtowanie połaci dachowych: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30°, o kalenicy równoległej do osi drogi, z której odbywa się komunikacja,
- 7) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej usług;
 - b) 1 miejsce do parkowania na 2 mieszkania;
 - c) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) obsługa komunikacyjna: ulicą Nocznickiego (poza obszarem objętym planem) oraz ulicą Zyndrama.

6. Istniejące na terenie 3MU boksy garażowe adaptuje się, w ramach czego dopuszcza się przebudowę z zakazem rozbudowy i nadbudowy.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 3.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MU** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowo – usługowa.

2. W ramach przeznaczenia realizuje się obiekty mieszkaniowe, usługowe lub mieszkaniowo – usługowe.

3. Dopuszcza się urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, zieleń urządzoną, drogi wewnętrzne, budynki garażowe.

4. Ustala się zakaz lokalizacji:

- 1) stacji paliw;
- 2) warsztatów samochodowych;
- 3) stacji obsługi samochodów;
- 4) zakładów produkcyjnych;
- 5) usług gastronomicznych;
- 6) usług rozrywkowych;
- 7) innych uznanych społecznie za uciążliwe.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej; ustalenie nie dotyczy działek budowlanych o już istniejącym większym wskaźniku, dla których dopuszcza się utrzymanie istniejącego wskaźnika;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: 0,02;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5; ustalenie nie dotyczy działek budowlanych o już istniejącym większym wskaźniku, dla których dopuszcza się utrzymanie istniejącego wskaźnika;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej, ustalenie nie dotyczy działek budowlanych o już istniejącym większym wskaźniku, dla których dopuszcza się utrzymanie istniejącego wskaźnika;
- 5) wysokość zabudowy: do 9,0 m do 2 kondygnacji; dla istniejących budynków o wysokości przekraczającej 2 kondygnacje lub 9 m dopuszcza się utrzymanie wysokości istniejącej;
- 6) ukształtowanie połaci dachowych: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30°, o kalenicy równoległej do osi drogi, z której odbywa się komunikacja,
- 7) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług;
 - b) 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie;
 - c) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) obsługa komunikacyjna: ulicą Nocznickiego (poza obszarem objętym planem).

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej zawarte są w rozdziale 3.

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zawarte są w § 14.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Dopuszcza się urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, zieleń urządzoną, drogi wewnętrzne, budynki garażowe oraz lokale biurowe w liczbie nie większej niż 1 lokal na 1 budynek mieszkalny.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej, ustalenie nie dotyczy działek budowlanych o już istniejącym większym wskaźniku, dla których dopuszcza się utrzymanie istniejącego wskaźnika;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: 0,05;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 3,5;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej, ustalenie nie dotyczy działek budowlanych o już istniejącym większym wskaźniku, dla których dopuszcza się utrzymanie istniejącego wskaźnika;
- 5) wysokość zabudowy: do 16 m do 5 kondygnacji;
- 6) ukształtowanie połaci dachowych: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30°, lub płaskie,
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie;
 - b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) obsługa komunikacyjna: ulicą Wodną oraz ulicą Zyndrama.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zawarte są w § 14.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** i **2MN** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Dopuszcza się urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, zieleń urządzoną, drogi wewnętrzne, budynki garażowe.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej, ustalenie nie dotyczy działek budowlanych o już istniejącym większym wskaźniku, dla których dopuszcza się utrzymanie istniejącego wskaźnika;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: nie ustala się;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5; ustalenie nie dotyczy działek budowlanych o już istniejącym większym wskaźniku, dla których dopuszcza się utrzymanie istniejącego wskaźnika;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej, ustalenie nie dotyczy działek budowlanych o już istniejącym większym wskaźniku, dla których dopuszcza się utrzymanie istniejącego wskaźnika;
- 5) wysokość zabudowy: do 9,0 m do 2 kondygnacji;
- 6) ukształtowanie połaci dachowych: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30°, o kalenicy równoległej do osi drogi, z której odbywa się komunikacja;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) 2 miejsca do parkowania na 1 budynek mieszkalny;
 - b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) obsługa komunikacyjna: ulicą Nocznickiego (poza obszarem objętym planem) oraz ulicą Wodną.

7. Dla terenu 2MN, w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UZ** ustala się przeznaczenie: zabudowa usługowa z zakresu opieki zdrowotnej.

2. Dopuszcza się urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, zieleń urządzoną, drogi wewnętrzne, budynki garażowe.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: nie ustala się;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy: do 12,0 m do 3 kondygnacji;
- 6) ukształtowanie połaci dachowych: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30°, o kalenicy równoległej do osi drogi, z której odbywa się komunikacja;
- 7) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej;
 - b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) obsługa komunikacyjna: ulicą Nocznickiego (poza obszarem objętym planem) oraz ulicą Wodną.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UG** ustala się przeznaczenie: zabudowa usługowa z zakresu usług gastronomicznych.

2. Dopuszcza się urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, zieleń urządzoną, drogi wewnętrzne, budynki garażowe.

3. Ustala się zakaz lokalizacji:

- 1) stacji paliw;
- 2) warsztatów samochodowych;
- 3) stacji obsługi samochodów;
- 4) zakładów produkcyjnych;
- 5) dyskotek i sal tanecznych.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: nie ustala się;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy: do 9,0 m do 2 kondygnacji;
- 6) ukształtowanie połaci dachowych: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30°, o kalenicy równoległej do osi drogi, z której odbywa się komunikacja;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej;
 - b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) obsługa komunikacyjna: ulicą Wodną.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne w tym miejsca postojowe, ciąg spacerowy.

2. Dla terenu, w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obowiązują ustalenia zawarte w § 13 oraz w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - § 10.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się przeznaczenie: droga publiczna dojazdowa.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 6 m do 23 m.

3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się:

- 1) realizację chodników, miejsc postojowych i ścieżek rowerowych;
- 2) lokalizację obiektów małej architektury;
- 3) lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zieleni.

4. Dla terenu, w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, obowiązują ustalenia zawarte w § 13 oraz w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - § 10.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się przeznaczenie: droga wewnętrzna.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 7 m do 13 m.

3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się:

- 1) realizację chodników, miejsc postojowych i ścieżek rowerowych;
- 2) lokalizację obiektów małej architektury;
- 3) lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zieleni.

Rozdział 11. Przepisy końcowe

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Grzegorz Kłoczko



Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozstrzyga się, co następuje:

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
							uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	8	9	10	11
1.	05.09.2019	mieszkańcy bloku nr 2 przy ul. Zyndrama	Dotyczy zabudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego III – IV kondygnacyjnego wraz z częścią usługowo – handlową na działce nr geod. 666/1 w obrębie miasta Olecko 2. Zgadzamy się na II kondygnacyjny budynek nie wyższy jak 6m i w tym samym poziomie jak jest. Uzasadnienie: My mieszkańcy bloku przy ul. Zyndrama 2 nie wyrażamy zgody na ww. inwestycję. Budynek III – IV kondygnacyjny zasłoniłby nam dopływ światła. 1/3 mieszkańców naszego bloku ma tylko okna na tę stronę, co oznacza, że w ogóle nie mieli by światła	666/1	2MU	uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Na przedmiotowym terenie 2MU zrealizowany już jest budynek o wysokości 9 m przekraczający wysokość postulowaną w uwadze - 6 m, w związku z czym uzasadnione jest, ze względu na potrzebę kształtowania ładu przestrzennego, przyjęcie dla terenu 2MU parametru umożliwiającego zachowanie jednolitej zabudowy.

			<p>dziennego. Na ww. działce brak jest miejsc postojowych dla samochodów co z kolei mielibyśmy parking pod naszymi oknami. W planowanej inwestycji ma być lokal usługowo – handlowy co zagrażać będzie nam spokój. W naszym bloku mieszkają przeważnie osoby starsze, które chcą spokoju, a nie dyskoteki pod oknem. Informujemy jeszcze, że sąsiedzi mieszkający wokół tej działki nie są przychylni tej zabudowie.</p>						
2.	06.09.2019	anonimizacja danych	W rozdziale 3 pkt 5 – zmiana na niedopuszczenie zabudowy na granicy działek – chyba, że takowa zabudowa już istnieje		2MU	uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	<p>Zabudowa na granicy działek została dopuszczona w planie w celu ukształtowania zabudowy pierzejowej, zgodnie z ustaloną obowiązującą linią zabudowy przy ul. Nocznickiego. Zabudowę na granicy działek w przypadku istnienia zabudowy, dopuszcza ponadto rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065) - § 12 ust. 3. „Druga linia zabudowy”, czyli zabudowa na zapleczu terenu 2MU zostaje ograniczona nieprzekraczalną linią zabudowy, zamykającą istniejącą zabudowę, z dodatkową przestrzenią do rozbudowy.</p>
3.			<p>W § 18 rozdz. 10 pkt 8 zmiana na: a) 1 miejsce do parkowania na 20m2 powierzchni użytkowej usług; b) 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie</p>		2MU	uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	<p>Ad. lit a wskaźnik miejsc parkingowych dla usług został zwiększony do 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m2 powierzchni użytkowej usług dla terenów 2MU, UZ i UG; - przy ustalaniu liczby miejsc kierowano się śródmiejskim charakterem zabudowy oraz geometrią działek; Ad. lit b wskaźnik liczby miejsc parkingowych dla funkcji mieszkaniowej na terenie 2MU został ustalony na podstawie m.in. wniosków</p>

									złożonych do planu; inwestor, w przypadku realizacji inwestycji, będzie musiał sprostać wymaganiom realizacji miejsc parkingowych: w przypadku 1 mieszkania – 1 miejsca parkingowego, w przypadku 2 mieszkań – 2 miejsc parkingowych, itd. - przy ustalaniu liczby miejsc kierowano się śródmiejskim charakterem zabudowy oraz geometrią działek.
4.	09.09.2019	anonimizacja danych	paragraf 9 pkt 2 nadać brzmienie: „Nie dopuszcza się lokalizowania stacji bazowych telefonii komórkowej na dachach budynków”		1MU, 2MU, 3MU, MW, UZ, UG, 1MN, 2MN	uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Wprowadzenie zapisu uniemożliwi całkowicie lokalizowanie stacji bazowych z zakresu łączności publicznej, ponieważ plan zawiera już zakaz lokalizacji wolnostojących stacji bazowych; uniemożliwienie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej jest sprzeczne z art. 46.1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych; aktualnie projekt planu dopuszcza lokalizacje takich urządzeń na dachach budynków nie niższych niż 5 kondygnacyjnych.
5.			paragraf 18 pkt 5 ppkt 5) zapis „do 2 kondygnacji” zastąpić „do 3 kondygnacji” lub „do 2 kondygnacji + poddasze użytkowe”		2MU	uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Największa wysokość zabudowy na terenie 2MU wynosi ok. 9 m; planowanie obiektów 3 kondygnacyjnych wymagałoby zwiększenia wysokości zabudowy w metrach.
6.			paragraf 18 pkt 5 ppkt 8) po słowach „minimalna liczba miejsc do parkowania, po przecinku dodać: „zlokalizowana na tej samej działce”		2MU	uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Ustalenie dotyczy terenu funkcjonalnego w konturze 2MU; miejsca parkingowe mogą być również zlokalizowane na działce sąsiedniej.
7.			paragraf 18 pkt 5 ppkt 8) lit b) zapis „1 miejsce” zastąpić „2 miejsca”.		2MU	uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Wskaźnik liczby miejsc parkingowych dla funkcji mieszkaniowej na terenie 2MU został ustalony na podstawie m.in. wniosków złożonych do planu; inwestor, w przypadku realizacji inwestycji, będzie musiał sprostać wymaganiom realizacji miejsc parkingowych: w przypadku 1 mieszkania – 1 miejsca parkingowego, w przypadku 2 mieszkań – 2 miejsc parkingowych, itd. - przy ustalaniu liczby miejsc kierowano się śródmiejskim charakterem zabudowy oraz geometrią działek.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. 1. Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zalicza się inwestycje wymienione w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej obejmują obszar przestrzeni publicznej, na który składają się tereny ZP i KDD z ciągiem spacerowym.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ujętych w planie, które należą do zadań własnych Gminy, podlega przepisom o finansach publicznych oraz przepisom o dochodach jednostek samorządu terytorialnego.