

UCHWAŁA Nr .../.../15
Rady Miejskiej w Olsztynku
z dnia ... 2015 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek – dla terenu położonego przy ulicy Wilczej – obszar B

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 2015 r., poz. 199 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) i uchwały nr XXII-240/2013 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 24 stycznia 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, przyjętego uchwałą przyjętego uchwałą Nr X-92/99 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 10 czerwca 1999 roku, zmienionego uchwałą Nr VIII-56/2015 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 26 maja 2015 r., uchwała 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 kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 7) 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;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposobu i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) 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 Olsztynek;
- 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,
- 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 zapisem §5.
2. 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, oznaczony symbolem **MW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;
- 3) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 4) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**;
- 5) teren parkingu, oznaczony symbolem **KP**.

§6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania reklam emitujących światło pulsacyjne oraz telebimów.
2. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania reklam na samodzielnych, wolno stojących konstrukcjach.
3. Na budynkach, reklamy dopuszcza się wyłącznie w pasie zlokalizowanym nad linią okien parteru i pod parapetami okien pierwszego piętra.
4. Linię okien o której mowa w ust. 3, wyznaczają:
 - 1) górna część obramienia okiennego okien parteru;
 - 2) dolna część obramienia okiennego okien pierwszego piętra.
5. Miejsca postojowe należy zapewnić na własnej działce budowlanej w liczbie zgodnej z ustaleniami szczegółowymi.
6. Zakaz wydzielania działek budowlanych bez bezpośredniego dostępu do drogi, z której teren wydzielony liniami rozgraniczającymi ma ustalony w planie dojazd.
7. Na całym obszarze planu dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi urządzeń, obsługujących tereny objęte opracowaniem w zakresie ustalonych w planie przeznaczeń terenów.

§7

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego:

1. Obszar objęty planem nie jest zlokalizowany w granicach prawnych form ochrony przyrody.
2. Tereny oznaczone symbolem MN, wskazuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska, dotyczących ochrony przed hałasem.
3. Tereny oznaczone symbolem MW, wskazuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska, dotyczących ochrony przed hałasem.

§8

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.

§9

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.

§10

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

§11

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. Na obszarze objętym granicami planu, nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalonej na podstawie odrębnych przepisów.

§12

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:
 - 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 800 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 18,0 m
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do drogi KDW w przedziale 60-120°;
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolem MW:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 3000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: nie ustala się,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się.

§13

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury

technicznej:

1. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej;
 - 2) w zakresie gospodarki ściekami ustala się odprowadzanie ścieków bytowych systemem sieci kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków;
 - 3) w zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:
 - a) wody opadowe z dachów oraz utwardzonych terenów odprowadzić do kolektorów burzowych poprzez sieć kanalizacji deszczowej;
 - b) do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu na terenie własnej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) w zakresie zasilenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zasilanie terenów zabudowy z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej;
 - b) istniejącą sieć elektroenergetyczną kolidującą z przyszłą zabudową lub zagospodarowaniem terenu należy przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) w zakresie telekomunikacji ustala się:
 - a) obsługę telekomunikacyjną zapewnić poprzez ewentualną rozbudowę kablowej sieci telekomunikacyjnej oraz rozwój łączności bezprzewodowej;
 - 6) 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.
2. W granicach planu, znajduje się pas drogowy drogi publicznej, oznaczony symbolem KDD.
3. Zasady zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 2, znajdują się w ustaleniach szczegółowych.

§14

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§15

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) plan nie ustala sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§16

Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN, MW ustala się stawkę wysokości 5%;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem KDD ustala się stawkę wysokości 0,1%.

§17

Ustalenia szczegółowe dla terenów 1MW, 2MW:

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje nadziemne lub cztery kondygnacje nadziemne, jeśli ostatnia stanowi poddasze użytkowe;
 - 2) wysokość budynków nie może przekroczyć 15,0 m;
 - 3) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 35-45°;
 - 4) główne połacie dachu symetryczne;

- 5) pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej dachówki, lub materiałem imitującym dachówkę, w tym samym kolorze;
 - 6) dopuszcza się realizację lokali usługowych;
 - 7) lokale usługowe realizować wyłącznie w parterach, z dostępem spoza klatki schodowej dla lokali mieszkalnych;
 - 8) ustala się lokalizację obiektów oraz urządzenie terenu działki budowlanej w sposób służący rekreacji mieszkańców budynków mieszkalnych – place zabaw, boiska do gier itp.;
 - 9) intensywność zabudowy od 0,2 do 1,25;
 - 10) maksymalna powierzchnia zabudowy 25% powierzchni terenu;
 - 11) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% powierzchni terenu;
 - 12) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenu 1MW:
 - a) w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej dróg KDD i KDW,
 - b) w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej z terenem KP;
 - 13) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenu 2MW:
 - a) w odległości 35,0 m od granicy z terenem MN,
 - b) w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDD oraz zachodniej granicy opracowania;
 - 14) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 3000 m²;
 - 15) miejsca postojowe zapewnić w liczbie nie mniejszej niż 1,5 miejsca na lokal mieszkalny i 2 miejsca na lokal usługowy;
 - 16) liczba miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, nie może być mniejsza niż 2 dla terenu;
 - 17) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 18) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w budynkach lub pod powierzchnią terenu.
3. Dostępność komunikacyjna terenów z dróg KDW i KDD.

§18

Ustalenia szczegółowe dla terenu MN:

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:
 - 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych: dwie kondygnacje nadziemne w tym ostatnia stanowi poddasze użytkowe;
 - 2) wysokość budynków, nie może przekroczyć 9,0 m;
 - 3) dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 35-45°;
 - 4) główne połacie dachu symetryczne;
 - 5) pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze naturalnej dachówki, lub materiałem imitującym dachówkę, w tym samym kolorze.
3. Zasady kształtowania zabudowy gospodarczej i garażowej:
 - 1) wysokość budynków, nie może przekroczyć 6,5 m;
 - 2) forma i pokrycie dachu, takie jak w budynku mieszkalnym.
4. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) intensywność zabudowy od 0,2 do 0,6;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni terenu;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% powierzchni terenu;
 - 4) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla terenu MN, w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDW oraz od wschodniej granicy opracowania planu;
 - 5) miejsca postojowe zapewnić w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na lokal mieszkalny i 2 miejsca na lokal usługowy.

5. Dostępność komunikacyjna terenu z drogi KDW.

§19

Ustalenia szczegółowe dla terenu KDD:

1. Przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.
2. Szerokość pasa drogowego zgodnie z obowiązującym podziałem geodezyjnym.
3. Pozostałe zasady zagospodarowania pasa drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§20

Ustalenia szczegółowe dla terenu KDW:

1. Przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej.
2. Szerokość pasa drogowego zgodnie z obowiązującym podziałem geodezyjnym.

§21

Ustalenia szczegółowe dla terenu KP:

1. Przeznaczenie – teren parkingu.
2. Zjazd na parking z drogi wewnętrznej KDW oraz drogi publicznej KDD.

§ 22

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).

§23

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olsztynka.

§24

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§25

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Andrzej Wojda