

UCHWAŁA Nr .../2019
Rady Miejskiej w Olsztynku
z dnia ... 2019 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynka dla terenów przy ul. Słonecznej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 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 (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) i uchwały Nr XLV-421/2018 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 19 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynka dla terenów przy ul. Słonecznej oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek, Rada Miejska uchwala, co następuje:

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynka dla terenów przy ul. Słonecznej, zwany dalej „planem”.
2. 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

Ustala się następującą interpretację użytych symboli i pojęć:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu, poza którą nie można sytuować budynków; z zachowaniem przepisów odrębnych linię tę mogą przekraczać:
 - a) schody,
 - b) podjazdy dla osób niepełnosprawnych,
 - c) na nie więcej niż 1,5 m elementy budynku takie jak: wykusze, nadwieszenia, balkony, zadaszenia nad wejściami;
- 2) usługi nieuciążliwe – działalność służąca zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, nie stanowiąca inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodująca przekroczenia standardów jakości środowiska oraz nie zakłócająca funkcjonowania terenów i obiektów sąsiednich;
- 3) zabudowa istniejąca – obiekty budowlane istniejące lub takie, dla których w dniu wejścia w życie planu istnieje ostateczna i prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę.

§3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące:
 - 1) granica planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 4) oznaczenie przeznaczenia terenu, zgodnie z §4.
2. Oznaczenie granicy planu biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować jako biegnące po tych liniach.
3. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§4

Ustala się przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;
- 2) teren zieleni parkowej, oznaczony symbolem **ZP**;
- 3) teren zieleni nieurządzonej, oznaczony symbolem **ZN**;
- 4) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem **E**;
- 5) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**.

§5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zabudowa istniejąca, wykraczająca poza nieprzekraczalną linię zabudowy może podlegać nadbudowie, przebudowie w swym obrysie oraz rozbudowie pod warunkiem, że rozbudowywana część nie przekroczy nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §17-21.

§6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują prawne formy ochrony przyrody;
- 2) na obszarze objętym planem w ramach możliwości realizacji lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszczonej przepisami Prawa budowlanego, dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 3) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy lub prowadzenia robót budowlanych w istniejących budynkach, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§7

Zasady kształtowania krajobrazu terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§8

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarze objętym planem nie są zlokalizowane obiekty objęte formą ochrony zabytków.

§9

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

- 1) do przestrzeni publicznych zalicza się teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem **KDD** oraz teren zieleni parkowej oznaczony symbolem **ZP**;
- 2) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarto w ustaleniach szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem **KDD** oraz terenu oznaczonego symbolem **ZP**.

§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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) obszar objęty planem zlokalizowany jest w całości w granicach Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych (Zbiornik międzymorenowy Olsztynek Nr 212), objętego ochroną na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożone powodzią;
- 4) na obszarze objętym planem nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- 5) w odniesieniu do obszaru objętego planem w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych oraz nie wykonano audytu krajobrazowego.

§12

Nie określa się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§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) ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek: 1000 m²,
 - b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale 80⁰ a 110⁰,
 - c) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 17 m, dla pozostałych funkcji 24 m,
 - d) ustalone parametry w lit. a)-c) nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§14

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

- 1) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się budowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi urządzeń, obsługujących tereny objęte planem w zakresie ustalonych w nim przeznaczeń terenów w sposób nie kolidujący z tymi przeznaczeniami, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) sieci i urządzenia, o których mowa w pkt 1, należy lokalizować w liniach rozgraniczających drogi oraz pomiędzy linią rozgraniczającą tereny a wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 3) zasady określone w pkt 2 nie dotyczą przyłączy;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;

- a) w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych ustala się z sieci wodociągowej,
 - b) w zakresie odprowadzania ścieków: odprowadzanie siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
 - c) wody opadowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) obszar objęty planem położony w całości w obszarze aglomeracji Olsztynek,
 - e) w zakresie zasilenia w energię elektryczną ustala się: zasilanie terenów zabudowy z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej,
 - f) w zakresie sieci gazowych dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) w zakresie telekomunikacji ustala się: obsługę telekomunikacyjną zapewnić poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) w zakresie ogrzewania ustala się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych zgodnie z określonymi normami i obowiązującymi przepisami,
- 5) dopuszcza się przebudowę istniejących urządzeń melioracyjnych w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem, przebudowa ta lub odbudowa nie może powodować zmiany stosunków wodnych;
 - 6) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Olsztynek;
 - 7) na terenie oznaczonym symbolem MN, należy zapewnić stanowiska postojowe dla samochodów w liczbie minimum 1 stanowisko postojowe na jeden lokal mieszkalny;
 - 8) za stanowisko postojowe, o którym mowa w pkt 6, należy rozumieć również stanowisko w garażu i na jego podjeździe.

§15

Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§16

W przypadku stwierdzenia wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, stawkę opłaty, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się w wysokości 30% dla całego obszaru objętego planem.

§17

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem MN:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) budynki realizować jako wolno stojące;
- 3) dopuszcza się budynki garażowe i gospodarcze;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych: dwie łącznie z poddaszem użytkowym,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych – jedna,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 9,0 m dla budynków mieszkalnych,
 - 5,0 m dla budynków gospodarczych i garażowych,

- 4,0 m dla pozostałych obiektów,
 - c) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45°, główne połacie dachu symetryczne,
 - d) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastej czerwieni,
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,9,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30 % powierzchni działki,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1 000 m²,
 - f) dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów określonych w lit. e, na powiększenie sąsiednich nieruchomości, uregulowanie stanu prawnego, w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej, w celu przeznaczenia pod urządzenia infrastruktury technicznej,
 - g) stanowiska postojowe zgodnie z §14;
- 6) dostępność komunikacyjna terenu z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD.

§18

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **ZP**:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni parkowej;
- 2) na terenie dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych, placów zabaw i innych obiektów związanych z funkcjonowaniem miejskiego parku;
- 3) zasady kształtowania zabudowy dla budynków sanitarnych i zaplecza techniczno-socjalnego:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 7,0 m,
 - b) dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30°-45°,
 - c) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastej czerwieni;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,03,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 3% powierzchni działki,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) dostępność komunikacyjna terenu z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD.

§19

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **ZN**:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni nieurządzonej;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) zasady kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 1% powierzchni terenu;
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie: 95% powierzchni działki budowlanej;
- 5) dostępność komunikacyjna z terenów położonych poza obszarem opracowania.

§20

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **E**:

- 1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 2) teren istniejącej trafostacji;
- 3) zasady kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 100 % powierzchni działki;
- 5) dostępność komunikacyjna terenu z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD.

§21

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **KDD**:

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: zgodnie z obowiązującym podziałem geodezyjnym.

§22

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olsztynka.

§23

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§24

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
Andrzej Wojda