

UCHWAŁA Nr .../2021
Rady Miejskiej w Olsztynku
z dnia ... 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta
Olsztynka dla terenów przy ul. Grunwaldzkiej – część III

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.¹) 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 2020 r. poz. 713 z późn. zm.²) i Uchwały Nr XII-99/2019 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 18 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynka dla terenów przy ul. Grunwaldzkiej – część III 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. Grunwaldzkiej – część III, 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;
 - 5) danych przestrzennych, w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§2

Ustala się następującą interpretację użytych symboli i pojęć:

- 1) plan – niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu, poza którą zakazuje się sytuowania budynków;
- 3) usługi nieuciążliwe – działalność służąca zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, nie stanowiąca inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodująca przekroczenia standardów jakości środowiska oraz niezakłócająca funkcjonowania terenów i obiektów sąsiednich;

¹ Zmiany tekstu jednolitego niniejszej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378 oraz z 2021 r. poz. 11.

² Zmiany tekstu jednolitego niniejszej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 713, poz. 1378.

- 4) dach płaski – dach o dowolnej liczbie połaci dachowych o kącie nachylenia do 12°.

§3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące:
 - 1) granica planu – oznaczenie granicy opracowania planu biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować, jako biegnące po tych liniach;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza – 50 m;
 - 5) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza – 150 m;
 - 6) oznaczenie przeznaczenia terenu, zgodnie z §4.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są informacyjne:
 - 1) wymiar [jednostka miary: metr];
 - 2) główne kierunki komunikacji.

§4

Ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczony symbolem MWU.

§5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki: elewacji, pokryć dachowych oraz zabudowy;
- 2) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych na czas budowy;
- 3) dopuszcza się lokale usługowe realizowane wyłącznie w parterach, z dostępem spoza klatki schodowej dla lokali mieszkalnych;
- 4) zakaz realizacji wolno stojących budynków garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych;
- 5) dopuszcza się sytuowanie garaży w bryle budynku oraz w kondygnacji podziemnej budynku.

§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 dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 3) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;
- 4) ustala się zapewnienie spójnego systemu gospodarki wodno-gruntowej poprzez zabezpieczenie istniejących systemów melioracyjnych przed dewastacją;
- 5) w przypadku wystąpienia kolizji z planowanym zagospodarowaniem należy system melioracyjny przebudować w sposób zapewniający jego prawidłowe działanie z zachowaniem wymogów przewidzianych w przepisach odrębnych;

6) nową zabudowę należy wkomponować w istniejące zadrzewienia.

§7

Zasady kształtowania krajobrazu terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§8

Na obszarze objętym planem nie są zlokalizowane obiekty objęte formami ochrony zabytków.

§9

Na obszarze objętym planem nie występują przestrzenie publiczne.

§10

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

§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 szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ze względu na to, że obszar objęty planem stanowi jedną działkę ewidencyjną.

§13

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

- 1) na rysunku planu oznaczono strefy ochrony sanitarnej od cmentarza;
- 2) w strefach wymienionych w pkt 1 obowiązują przepisy odrębne.

§14

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

- 1) na całym obszarze planu 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 niekolidujący z tymi przeznaczeniami;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych ustala się:
 - zaopatrzenie z sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się realizację ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w zakresie gospodarki ściekami ustala się odprowadzanie ścieków bytowych systemem sieci kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków,
 - c) obszar objęty planem położony jest w obszarze aglomeracji Olsztynek,
 - d) w zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:
 - wody opadowe odprowadzić do kolektorów burzowych poprzez sieć kanalizacji deszczowej,
 - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych (drogi i place o szczelnej nawierzchni) do odbiornika po uprzednim ich oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych na terenie własnej działki,
 - e) w zakresie zasilenia w energię elektryczną ustala się: zasilanie z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) w zakresie ogrzewania ustala się: zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych zgodnie z określonymi normami i obowiązującymi przepisami,
 - g) na dachach budynków dopuszcza się realizację instalacji do produkcji energii z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wykluczeniem instalacji wykorzystujących energię wiatru,
 - h) w zakresie telekomunikacji ustala się: poprzez rozbudowę kablowej sieci telekomunikacyjnej oraz rozwój łączności bezprzewodowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Olsztynek;
- 4) obsługa komunikacyjna terenu z dróg przyległych położonych poza granicami planu;
- 5) stanowiska postojowe dla pojazdów należy zapewnić, w liczbie minimum:
 - a) 1,5 stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 2 stanowisk na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży lokali handlowych,
 - c) 2 stanowisk na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych;
- 6) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych w garażach podziemnych;
- 7) jeśli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, określa się minimalną liczbę

stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- a) 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15,
- b) 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16-40,
- c) 3 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41-100,
- d) 4% ogólnej liczby stanowisk – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

§15

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

§16

Ustala się stawkę opłaty, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§17

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem MWU:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- 2) dopuszcza się lokalizację wiat na pojemniki na odpady komunalne;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami: 16,0 m,
 - wiaty na pojemniki na odpady komunalne: 6,0 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych: 7,0 m,
 - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 20°-45°,
 - c) główne połacie dachu symetryczne,
 - d) dopuszcza się dachy płaskie,
 - e) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastej czerwieni,
 - f) pkt 3 lit. e) nie dotyczy dachów płaskich,
 - g) w elewacji budynku dopuszcza się stosowanie materiałów tradycyjnych (drewna, kamienia, cegły), metalu, betonu architektonicznego i szkła;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,4 do 2,5,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni terenu,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 10 000 m²,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) stanowiska postojowe zgodnie z §14.

§18

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olsztynka.

§19

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§20

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