UCHWAŁA Nr XX-156/2016
Rady Miejskiej w Olsztynku
z dnia 25 lutego 2016 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek dla terenu przy ul. Grunwaldzkiej i Inwalidów

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830 i 1890) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515, 1045 i 1890) i uchwały nr VI-42/2015 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 19 marca 2015 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 Nr X-92/99 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 10 czerwca 1999 r., zmienionego uchwałą Nr VIII-56/2015 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 26 maja 2015 r., uchwala 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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu, której nie może przekraczać żaden element budynku;
4) zabudowa pierzejowa – takie ukształtowanie zabudowy, w którym frontowe elewacje sąsiadujących budynków ustawione są w jednej linii, z dopuszczeniem sytuowania budynku ścianami bocznymi bez otworów okiennych na granicy z sąsiednią działką budowlaną;
5) 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) obszar lokalizacji zabudowy garażowej i gospodarczej związanej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
   5) 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 usługowej, oznaczony symbolem **U**;
2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;
3) teren istniejącego cmentarza, oznaczony symbolem **ZC**;
4) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**.

§6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania reklam emitujących światło pulsacyjne oraz telebimów;
2) zakazuje się lokalizacji reklam na ogrodzeniach;
3) na budynkach reklamy dopuszcza się wyłącznie w pasie zlokalizowanym nad linią okien parteru i pod parapetami okien pierwszego piętra;
4) miejsca postojowe należy zapewnić na własnej działce budowlanej w liczbie zgodnej z ustaleniami szczegółowymi;
5) zakaz wydzielania działek budowlanych bez bezpośredniego dostępu do drogi, z której teren wydzielony liniami rozgraniczającymi ma ustalony w planie dojazd;
6) 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.

§8

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na obszarze objętym planem nie występują tereny oraz obiekty wpisane do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków;
2) 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: za teren przestrzeni publicznej uznaje się teren oznaczony symbolem ZP – ustalenia zawarto w ustaleniach szczegółowych dla tego terenu.

§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) tereny objęte planem zlokalizowane są na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych, objętego ochroną na podstawie przepisów odrębnych;
2) na obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

§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:
   a) dla terenów oznaczonych symbolem MN:
      – minimalna powierzchnia działki: 700 m^2,
      – minimalna szerokość frontu działki mierzonego w linii rozgraniczającej ulic – 18,0 m,
      – kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulic w przedziale 60° - 120°,
   b) dla terenów oznaczonych symbolem U:
      – minimalna powierzchnia działki: 700 m^2,
      – minimalna szerokość frontu działki mierzonego w linii rozgraniczającej ulicy

Grunwaldzkiej – 18,0 m,
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy Grunwaldzkiej w przedziale 60° – 120°.

§13

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

1) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
   a) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej;
   b) w zakresie gospodarki ściekami ustala się odprowadzanie ścieków bytowych systemem sieci kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków;
   c) w zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:
      - wody opadowe z dachów oraz utwardzonych terenów odprowadzić poprzez sieć kanalizacji deszczowej;
      - do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu na terenie własnej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   d) w zakresie zasilenia w energię elektryczną ustala się:
      - zasilanie terenów zabudowy z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej;
      - istniejącą sieć elektroenergetyczną kolidującą z przyszłą zabudową lub zagospodarowaniem terenu należy przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi;
   e) w zakresie telekomunikacji ustala się: obsługę telekomunikacyjną zapewnić poprzez ewentualną rozbudowę kablowej sieci telekomunikacyjnej oraz rozwój łączności bezprzewodowej;
   f) w zakresie ogrzewania ustala się: zaopatrzenie w ciepło z niskoemisyjnych źródeł indywidualnych, przy zapewnieniu odpowiednich, wymaganych przepisami odrębnymi zabezpieczeń w przypadku gromadzenia paliw stałych i ciekłych.

§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 – 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 - ustala się stawkę wysokości 30%.

§17

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem U:

1) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej;
2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, nie więcej jednak niż 12,0 m;

b) dopuszcza się budowę składów i magazynów;
c) dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30^o - 45^o;
d) intensywność zabudowy od 0,2 do 2;
e) maksymalna powierzchnia zabudowy 50% powierzchni terenu;
f) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10% powierzchni terenu;
g) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Grunwaldzkiej;
h) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 700 m^2;
i) miejsca postojowe zapewnić w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
j) liczba miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż 2 dla działki budowlanej;
k) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
l) dostępność komunikacyjna terenu z ulicy Grunwaldzkiej.

§18

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem MN:

1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:
   a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych: dwie kondygnacje nadziemne lub trzy kondygnacje nadziemne, jeśli ostatnia stanowi poddasze użytkowe;
   b) wysokość budynków nie może przekroczyć 10,5 m;
   c) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 35° - 45°;
   d) główne połacie dachu symetryczne;
   e) pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni, lub materiałem imitującym dachówkę w tym samym kolorze;
3) na terenie wyznacza się obszar lokalizacji zabudowy gospodarczej i garażowej związanej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) na obszarze wskazanym w ust. 3 zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;
5) zasady kształtowania zabudowy gospodarczej i garażowej:
   a) wysokość budynków nie może przekroczyć 6,5 m;
   b) forma i pokrycie dachu takie, jak w budynku mieszkalnym;
6) zasady zagospodarowania terenu:
   a) intensywność zabudowy od 0,2 do 1,2;
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni terenu;
   c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% powierzchni terenu;
   d) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej ulic;
   e) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 700 m^2;
   f) istniejące budynki lub ich części, znajdujące się poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy mogą podlegać rozbudowie, lecz części rozbudowywane nie mogą wykraczać poza tę linię, w przypadku nadbudowy dopuszcza się wykonanie jej w istniejącym obrysie budynku;

g) miejsca postojowe zapewnić w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na lokal mieszkalny i 2 miejsca na lokal usługowy.

§19

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem ZP:

1) przeznaczenie – teren zieleni urządzonej;
2) zasady zagospodarowania terenu:
   a) zakaz lokalizacji budynków;
   b) na terenie realizować chodniki, ścieżki rowerowe, place zabaw, elementy małej architektury i inne obiekty, związane z funkcjonowaniem terenów rekreacyjnych.

§20

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem ZC:

1) przeznaczenie – teren cmentarza;
2) teren obejmuje fragment działki istniejącego cmentarza komunalnego;
3) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej i ciągów komunikacyjnych związanych z funkcjonowaniem cmentarza.

§21

W związku z wejściem w życie planu, w jego granicach tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek, uchwalonego uchwałą Nr XXXV-325/2006 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).

§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