



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 21 października 2015 r.

Poz. 3698

UCHWAŁA NR XIV-100/2015 RADY MIEJSKIEJ W OLSZTYNKU

z dnia 29 września 2015 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek

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, 443 i 774) 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 2013 r. poz. 594, 645 i 1318 oraz z 2014 r. poz. 379 i 1072) oraz uchwały Nr VI-39/2015 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 19 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zamiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek. Rada Miejska stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Olsztynek, postanawia, co następuje:

Rozdział 1. USTALENIA WSTĘPNE

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Olsztynek, zwaną w dalszej części uchwały planem. Granice terenu objętego planem zostały przedstawione na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek składa się z:

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1 :1000 stanowiącego załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy stanowiącego załącznik nr 3.

3. 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

8) ~~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;~~

- 9) sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 11) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 12) zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, a także gabaryty, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń;
- 13) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

§ 2. 1. Ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu jako obowiązujące:

- a) granice obszaru objętego planem;
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- d) cyfrowo – literowe oznaczenia terenów o określonym przeznaczeniu;
- e) strefa potencjalnego oddziaływania komunikacji kolejowej.

5. Pozostałe elementy rysunku planu nie wymienione w pkt. 2 stanowią oznaczenia informacyjne.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu;
- 2) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku z zastrzeżeniem §5;
- 4) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie wytwarzająca dóbr materialnych bezpośrednio metodami przemysłowymi, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych.

Rozdział 2. **USTALENIA OGÓLNE**

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym zgodnie z rysunkiem planu: **1UP** - teren zabudowy usług publicznych.

§ 5. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się obowiązek lokalizowania zabudowy na działce budowlanej w granicach terenu, zgodnie z ustaleniami rysunku dotyczącymi linii zabudowy:
 - a) dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy o nie więcej niż 40 cm w przypadku realizacji termomodernizacji istniejącej zabudowy;
 - b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego oraz przepisów szczególnych niniejszej uchwały oraz linii zabudowy określonych na rysunku planu;

3) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych na czas budowy;

4) ustala się zasady dotyczące lokalizacji nośników reklamowych:

a) zakazuje się lokalizacji reklam na budynkach oraz ogrodzeniach z wyjątkiem lokalizacji szyldu zawierającego logo firmy oraz informacji adresowych budynku oraz jego właściciela lub wykonawcy;

b) zakazuje się lokalizacji reklam w formie wolnostojącej.

5) Ustala się zasady dotyczące budowy ogrodzeń:

a) wysokość ogrodzeń nie wyżej niż 1,80 m, do wykonania ogrodzeń należy stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, dopuszcza się stosowanie ogrodzeń stalowych wykonanych na podmurówce betonowej;

b) zakaz wykonania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych;

c) zakaz wykonania ogrodzeń pełnych;

d) zakazy, o których mowa w pkt.5 lit. b i c nie dotyczą wykonywania ogrodzeń od strony linii kolejowej.

§ 6. 1. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na obszarze planu nie występują obiekty i obszary objęte prawną formą ochrony zabytków;

2) ustala się dla całości obszaru planu następujące zasady wynikające z położenia w strefie ochrony konserwatorskiej „B”:

a) ochronie podlega zachowana struktura urbanistyczno – architektoniczna (podziały parcelacyjne, bloki zabudowy, gabaryty zabudowy historycznej);

b) nakaz likwidacji ujemnych skutków budowy współczesnych obiektów, które przekreśliły dawne podziały parcelacyjne, linie zabudowy z historyczną skalą zabudowy itp. poprzez zmianę wystroju elewacji, krycie dachów dachówką ceramiczną, wprowadzanie zieleni i małej architektury;

c) przy realizacji nowych obiektów proporcje bryły budynku lub budowli i jej wystroju architektonicznego winny harmonizować z otoczeniem.

§ 7. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) ustala się w zakresie ochrony środowiska następujące zasady:

a) ustala się zasady wynikające z położenia planu w granicach głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) Zbiornik międzymorenowy Olsztynek Nr 212:

- zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów utwardzonych do wód powierzchniowych i gruntu;

- zakaz wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;

b) zakaz wycinki drzew z wyjątkiem przypadków, o których mowa w przepisach odrębnych;

c) nakazuje się realizację nasadzeń zieleni izolacyjnej wysokiej i niskiej od strony terenu kolejowego o szerokości minimum 5 m;

d) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy odrębne dla terenu oznaczonego symbolem **UP** – jak dla terenów przeznaczonych pod lokalizację budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

2) na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych;

3) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy lub prowadzenia robót budowlanych w istniejących budynkach przy uwzględnieniu odpowiadającej gabarytami i formą zabudowie sąsiedniej, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§ 8. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego 14
- a) obsługę komunikacyjną terenu UP realizować z dróg publicznych graniczących z planem od strony południowej i zachodniej.
 - b) adaptuje się istniejące zjazdy z dróg publicznych.
- 2) ustala się wskaźniki i zasady wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
- a) dla budynków usług oświaty minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni zabudowy usług publicznych;
 - b) dla budynków usług nieuciążliwych minimum 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług.
 - c) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 3) ustala się zasady ogólne lokalizacji infrastruktury technicznej:
- a) w granicach planu dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu UP, a wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - b) ograniczenie wynikające z przepisu lit. a nie dotyczy lokalizacji przyłączy do sieci infrastruktury technicznych.
- 4) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 5) ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków;
- 6) ustala się zasady z zakresu zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
- a) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;
 - b) elementy infrastruktury służące do odprowadzania ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych należy wyposażyć w niezbędne urządzenia podczyszczające;
 - c) dopuszcza się zagospodarowanie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki.
- 7) ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie zabudowy z istniejącej i projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia zgodnie z zasadami:
 - w granicach opracowania planu nowo projektowane sieci należy wykonać jako podziemne;
- 8) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych gazem, energią elektryczną, olejem niskosiarkowym lub z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem wolnostojących elektrowni wiatrowych i wolnostojących paneli ogniwo fotowoltaicznych;
- 9) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci miejskiej;
- 10) w granicach planu dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 11) ustala się zasady z zakresu gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- § 9.** Ustala się następujące zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- 12) ustala się, że w granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych.
- § 10.** Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 13) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

~~§ 11. 1. Ustala się zasady 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) w granicach planu nie występują:
 - a) obszary osuwania się mas ziemnych;
 - b) tereny górnicze;
 - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

~~§ 12. 1. Ustala się zakazy zabudowy oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu.~~

- 1) Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikające z położenia planu w sąsiedztwie linii kolejowej w strefie potencjalnego oddziaływania komunikacji kolejowej:
 - a) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach zgodnie z przepisami odrębnymi m.in. poprzez odpowiednie usytuowanie budynków na działce, stosowanie szczelnej stolarki okiennej, stosowanie systemów wentylacyjnych i klimatyzacyjnych, kształtowanie bryły budynku i rozmieszczenia pomieszczeń wewnątrz w taki sposób, aby hałas komunikacyjny nie powodował przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu określonych odrębnymi przepisami dla tych typów pomieszczeń, stosowanie na elewacjach budynków rozwiązań architektonicznych o charakterze rozpraszającym.
 - b) nakazuje się realizację zieleni izolacyjnej od strony linii kolejowej o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
- 2) ustala się zakaz zabudowy w strefie ochronnej terenów kolejowych w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m zgodnie z przepisami odrębnymi.

~~§ 13. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:~~

- 3) do czasu realizacji zapisów planu zezwala się na wykorzystywanie terenów zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem.

~~§ 14. Określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu na poziomie 30%.~~

Rozdział 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

~~§ 15. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oznaczonego w planie symbolem IUP:~~

- 1) ustala się przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa usług publicznych;
 - b) uzupełniające: budynki usług nieuciążliwych, budynki gospodarcze i garażowe;
- 2) ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) adaptuje się istniejące budynki;
 - b) budynki usług publicznych i budynki usług nieuciążliwych realizować jako wolnostojące;
 - c) budynki gospodarcze i garażowe, w formie wolnostojącej lub dobudowane do innych tworząc grupę obiektów;
 - d) dopuszcza się realizację placu zabaw lub boisk sportowych w granicach terenu UP;
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - f) dopuszcza się lokalizację budynków na granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów odrębnych w odniesieniu do istniejącej lub projektowanej działki budowlanej – minimum 60%;

c) minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 0,01;

4) ustala się następujące parametry techniczne budynków usług publicznych:

- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe, nie wyżej niż 10 m;
- b) dachy budynków symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w odcieniach koloru czerwonego;
- c) dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych o kącie głównych połaci od 30° do 60°, kryte dachówką ceramiczną w odcieniach koloru czerwonego;
- d) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych w kolorystyce barw stonowanych;

5) ustala się parametry techniczne budynków: usług nieuciążliwych, gospodarczych i garażowych:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku – 100 m²;
- b) wysokość zabudowy: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 6 m;
- c) dachy budynków, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w odcieniach koloru czerwonego;
- d) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych w kolorystyce barw stonowanych;

Rozdział 4. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

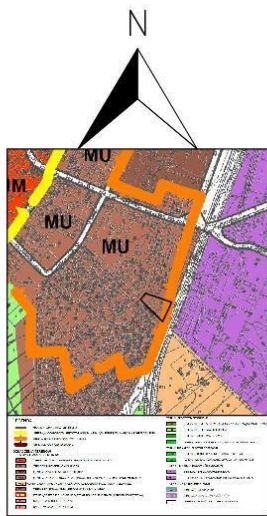
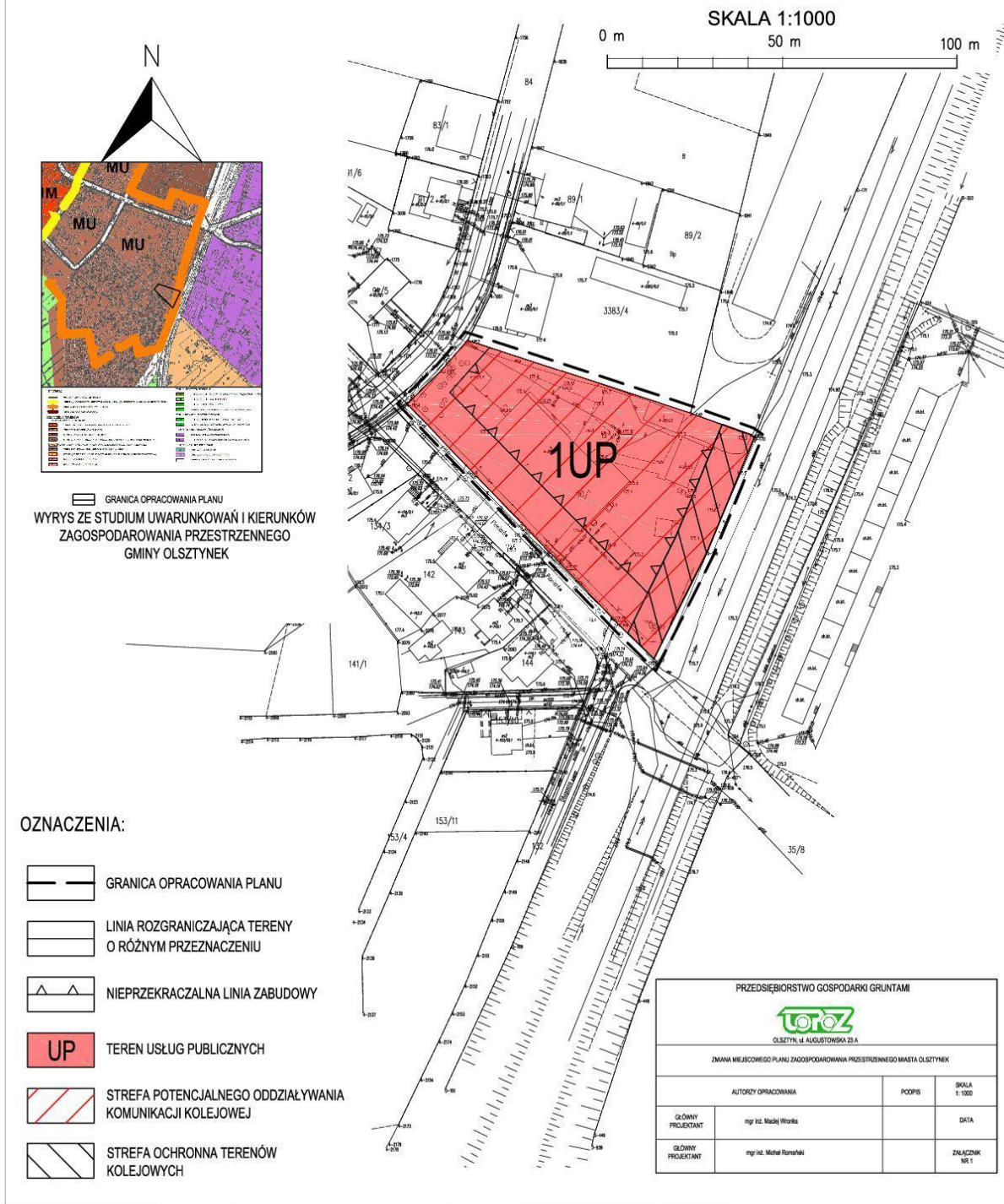
§ 16. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Olsztynka.

2. W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tracą moc ustalenia uchwały nr XXXV-325/2006 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 29 czerwca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek w granicach administracyjnych.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Olsztynku
Andrzej Wojda

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OLSZTYNEK



GRANICA OPRACOWANIA PLANU
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY OLSZTYNEK

OZNACZENIA:

- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- TEREN USŁUG PUBLICZNYCH
- STREFA POTENCJALNEGO ODDZIAŁYWANIA KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
- STREFA OCHRONNA TERENÓW KOLEJOWYCH

PRZEDSIĘBIORSTWO GOSPODARKI GRUNTAMI		
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OLSZTYNEK		
AUTORYZACJA OPRACOWANIA		PODOPIS
SKALA	1:1000	
GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. Maciej Worcia	DATA
GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. Michał Romaszko	ZAŁĄCZNIK NR 1

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIV-100/2015
Rady Miejskiej w Olsztynku
z dnia 29 września 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Rada Miejska w Olsztynku, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek dla terenu położonego przy ulicy Pionierów rozstrzyga, co następuje: udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek oraz w obowiązkowym terminie do składania uwag nie wpłynęły żadne uwagi dotyczące rozwiązań zawartych w projekcie ww. planu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIV-100/2015
Rady Miejskiej w Olsztynku
z dnia 29 września 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Rada Miejska w Olsztynku, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek, rozstrzyga, co następuje:

W granicach uchwalanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.