



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 13 grudnia 2016 r.

Poz. 5077

UCHWAŁA NR XXVII-229/2016 RADY MIEJSKIEJ W OLSZTYNKU

z dnia 10 listopada 2016 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek dla terenu przy ul. Świerczewskiego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 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 (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn.zm.), w związku z uchwałą Nr XXVI-303/2013 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 10 października 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek zmienioną uchwałą Nr XX-158/2016 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 25 lutego 2016 roku w sprawie zmiany uchwały 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, **Rada Miejska uchwala**, co następuje:

Rozdział 1. **Ustalenia wstępne**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek, zwaną dalej „planem”.

2. Granice planu określa uchwała Nr XX-158/2016 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 25 lutego 2016 roku w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek.

§ 2. 1. Plan składa się z następujących elementów:

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiących załącznik nr 3.

2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

- 1) rozdział 1. - ustalenia wstępne;
- 2) rozdział 2. - ustalenia ogólne;
- 3) rozdział 3. - ustalenia szczegółowe;
- 4) rozdział 4. - ustalenia końcowe.

§ 3. 1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia wyznaczona na rysunku planu, wzdłuż której należy sytuować jedną z elewacji budynku z możliwością cofnięcia jej w głąb działki. Linie tę mogą przekraczać wykusze, nadwieszenia i balkony, zadaszenia nad wejściem, powyżej poziomu parteru, lecz nie więcej niż 1,30 m oraz schody wejściowe i podjazdy dla osób niepełnosprawnych pod warunkiem pozostawienia chodnika o szerokości nie mniejszej niż 1,50 m;

- 2) teren - teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i posiada stosowne oznaczenie literowe oraz przypisane ustalenia w niniejszej uchwale;
- 3) usługi nieuciążliwe - działalność usługowa o nieuciążliwym charakterze nie zakłócająca funkcji mieszkaniowej, której prowadzenie nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych. Usługi nieuciążliwe nie mogą przekraczać parametrów szkodliwego i uciążliwego oddziaływania na środowisko poza zajmowanym terenem, a także w żaden inny oczywisty sposób nie mogą pogorszyć warunków użytkowania terenów sąsiadujących;

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, Polskimi Normami, a w razie ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 4. Ustalenia planu określają:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz wymagające przekształceń i rekułtywacji;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) oznaczenie przeznaczenia terenu literowe.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 6. Przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu - teren śródmiejskiej zabudowy mieszkalno-usługowej oznaczony symbolem MU;
- 2) linie rozgraniczające oznaczone są na rysunku planu.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ogólne zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) na całym obszarze objętym planem:

- a) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów lokalizowanych na czas budowy;
 - b) dopuszcza się ogrodzenia od strony dróg do wysokości 1,60 m od poziomu terenu z materiałów tradycyjnych takich jak: kamień cegła, metal, ceramika budowlana, drewno;
 - c) dopuszcza się wydzielenie działek nie spełniających parametrów określonych w planie, wyłącznie na poprawę zagospodarowania działek sąsiednich lub uregulowanie stanu prawnego;
 - d) dopuszcza się zabudowę działek ewidencyjnych wydzielonych przed wejściem w życie planu nie spełniających określonych w planie minimalnych parametrów działek budowlanych, o ile jest to zgodne z przepisami odrębnymi;
 - e) dopuszcza się sytuowanie budynku przy granicy z sąsiednią działką budowlaną ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych;
 - f) dopuszcza się sytuowanie nowych budynków w linii rozgraniczającej drogi lokalnej (ulica Świerczewskiego poza obszarem opracowania planu) ścianą z otworami okiennymi i drzwiowymi;
 - g) zakazuje się lokalizacji garaży i budynków gospodarczych;
 - h) wyznacza się strefę ograniczenia parametrów zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) pozostałe zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów znajdują się w ustaleniach szczegółowych planu.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują prawne formy ochrony przyrody;
- 2) zgodnie z przepisami ustawy Prawo Ochrony Środowiska, dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, teren oznaczony symbolem MU zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz stosowania dla elewacji budynków kolorów nasyconych, jaskrawych lub fosforyzujących;
- 2) na obszarze objętym planem dopuszcza się umieszczanie reklam i szyldów, na zasadach:
 - a) kształt, wielkość i miejsce rozmieszczenia szyldu lub reklamy na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku;
 - b) w przypadku gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być tej samej wielkości i być w miarę możliwości zgrupowane w jednym miejscu na elewacji;
 - c) konstrukcja szyldu nie może sięgać dalej niż na 0,10 m od lica budynku;

- d) w przypadku reklam na wysięgniku prostopadłym do ściany budynku, zewnętrzna krawędź reklamy nie może wystawać poza ścianę na odległość większą niż 1,2 m, i nie niżej niż 2,5 m od poziomu terenu;
- e) powierzchnia jednego szyldu nie może przekraczać 0,60 m²;
- f) powierzchnia reklamy nie może być większa niż 2,0 m²;
- g) szyldy sytuować poniżej pasa okiennego drugiej kondygnacji;
- h) zasady umieszczania urządzeń technicznych w obszarach zabytkowych - winny nawiązywać wyglądem i konstrukcją do historycznych, tj. w formie liter przestrzennych lub stylizowanych szyldów, natomiast skrzynki gazowe z lokalizowane na elewacji bocznej lub tylnej.
- 3) pozostałe zasady kształtowania krajobrazu znajdują się w §10, §15, §16 i §19.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 2) na obszarze planu nie występują obiekty wpisane do ewidencji zabytków;
- 3) obszar planu objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej „B”;
- 4) na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach planu, obowiązuje:
 - a) zakaz grodzenia terenu ażurowymi płytami betonowymi oraz lokalizacji ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
 - b) dostosowanie detalu architektonicznego nowej zabudowy do istniejących obiektów;
 - c) krycie dachu dachówką ceramiczną.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - na obszarze planu nie występują tereny przestrzeni publicznych.

§ 12. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) obszar objęty planem zlokalizowany jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 212 - Zbiornik międzymorenowy Olsztynek), objętego ochroną na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, obszary krajobrazów priorytetowych, a także inne obiekty i tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 1.

§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału.
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scalenia i podziału zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zasadami określonymi w §19 planu.

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

- 1) na obszarze objętym planem ustala się strefę ograniczenia parametrów zabudowy;
- 2) ustalenia dotyczące parametrów zabudowy w strefie zawarte są w §19.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnić z drogi publicznej klasy lokalnej (ul. Świerczewskiego), położonej poza granicami planu;
- 2) adaptuje się istniejący zjazd z drogi publicznej klasy lokalnej;
- 3) realizacja zabudowy musi uwzględniać lokalizację dróg pożarowych wytyczanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 5) w zakresie gospodarki wodnej ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 6) w zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:
 - a) wszystkie działki budowlane powinny posiadać kanalizację deszczową w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania działki;
 - b) wszystkie zrzuty wód opadowych muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające;
- 7) w zakresie gospodarki ściekowej ustala się odprowadzenie nieczystości do miejskiej sieci kanalizacyjnej;
- 8) w zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:
 - a) wszystkie budynki oraz działki budowlane muszą być przyłączone do sieci elektroenergetycznej;
 - b) sieć średniego i niskiego napięcia lokalizować jako podziemną.
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się zbiorcze lub indywidualne źródła ciepła;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
 - b) nakaz zachowania normatywnych odległości sieci gazowych od innych sieci i obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) w zakresie telekomunikacji ustala się:
 - a) sieć telekomunikacyjną lokalizować jako podziemną, zgodnie z planem i przepisami odrębnymi;
 - b) obsługę telekomunikacyjną zapewnić poprzez rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz rozwój łączności bezprzewodowej.
- 12) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
 - a) nakaz zabezpieczenia w granicach własnych działek budowlanych, miejsc pod lokalizację kontenerów lub pojemników do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) dopuszcza się wyznaczenie miejsc pod lokalizację kontenerów lub pojemników dla zbiorowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

- 1) teren objętym planem znajduje się na obszarze wymagającym rehabilitacji zabudowy, polegającej na kontynuacji architektonicznej zabudowy przy pracach budowlanych, z uwzględnieniem ustaleń planu.

§ 17. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu lokalizacji projektowanych funkcji dopuszcza się użytkowanie dotychczasowe, o ile jest ono zgodne z przepisami odrębnymi.
- 2) dla dotychczas obowiązującego użytkowania nie ustala się terminów czasowych.

§ 18. Stawkę procentową, na podstawie której określa się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się na poziomie 30%.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem MU:

- 1) przeznaczenie i funkcja terenu - teren śródmiejskiej zabudowy mieszkalno-usługowej oznaczony symbolem MU;
- 2) zasady kształtowania zabudowy - zabudowa mieszkaniowa i usługowa stanowią równorzędne funkcje, które mogą występować łącznie lub oddzielnie, zabudowa mieszkaniowa i usługowa może być realizowana w jednym budynku lub w odrębnych budynkach wolnostojących;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) na obszarze objętym planem adaptuje się istniejące budynki;

b) w strefie ograniczonych parametrów zabudowy obowiązują:

- wysokość budynków jedna kondygnacja nadziemna, lecz nie wyżej niż 7,0 m,
- dachy symetryczne dwuspadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;

c) dla budynków sytuowanych poza strefą ograniczonych parametrów zabudowy obowiązują:

- wysokość budynków do trzech kondygnacji nadziemnych,
- dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni;

d) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy nie większy niż 0,7;

e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 10 % powierzchni działki budowlanej;

f) ustala się intensywność zabudowy od 0,5 do 1,6;

g) powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 612 m²;

h) front działek dla nowowydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 22 m;

i) nieprzekraczalna linia zabudowy w pierzei ulicy Świerczewskiego;

j) miejsca postojowe zapewnić w granicach własnych działek budowlanych, przyjmując nie mniej niż 3 miejsca postojowe.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Olsztynka.

§ 21. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
Andrzej Wojda

do Uchwały Nr XXVII-229/2016
Rady Miejskiej w Olsztynku
z dnia 10 listopada 2016 r.



**Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynka
Miasto Olsztyn, ul. Świerczewskiego**

Skala 1:1000



**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**



OZNACZENIA

OZNACZENIA OGÓLNE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB SOŚNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- △△△ LINIE ZABUDOWY NIEPRZEBIĄCZALNE
- ▨ STREFA OGRANICZENIA PARAMETRÓW ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

- TEREN ŚRÓDNIEMIOSKULY ZABUDOWY WIEJSKANO-URBISTOWEJ



Wykonanie:	Burmistrz Olsztyna		
Projektant:	Burmistrz Olsztyna		
Wzrost:	Urząd Miejski w Olsztynie, Wydział Urbanistyki i Zagospodarowania Przestrzennego		
Adres:	ul. Świerczewskiego 20, 11-000 Olsztyn		
Wzrost:	Zakład Architektoniczny i Planistyczny "URBAN" z siedzibą w Olsztynie, ul. Długa 11/118B		
Wzrost:	ul. 11-go Listopada 11/118B, 11-000 Olsztyn		

do Uchwały Nr XXVII-229/2016
Rady Miejskiej w Olsztynku
z dnia 10 listopada 2016 r.

ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG NIEUWZGLĘDNIONYCH złożonych do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyniek.

Na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 roku, poz. 778 z późn. zm.) Burmistrz Olsztynka rozpatruje uwagi wniesione do projektu planu i rozstrzyga o sposobie ich uwzględnienia w projekcie planu.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyniek, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 22.04.2015 r. do 15.05.2015 r. W ustalonym terminie składania uwag do projektu planu do dnia 02.06.2015 r. do Burmistrza Olsztynka wpłynęło 7 uwag złożonych przez 2 podmioty. Po ustalonym terminie składania uwag, w dniu 10.06.2015 r., wpłynęła ponownie uwaga o tej samej treści, co uwaga z dnia 02.06.2015 r. Po analizie uwag, Burmistrz Olsztynka rozstrzyga o nieuwzględnieniu 6 uwag. Rada Miejska w Olsztynku, po przeanalizowaniu uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynka, które nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Olsztynka rozstrzyga o: nieuwzględnieniu poniższych uwag. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olsztynku o sposobie nieuwzględnionych przez Burmistrza Olsztynka uwag wraz z uzasadnieniem przedstawiono w tabeli zamieszczonej poniżej:

Uwagi złożone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyniek, wyłożonego w dniach od 22.04.2015 r. do 15.05.2015 r. Termin składania uwag do projektu planu - 02.06.2015 r.					
Lp.	Wnioskodawca	Data złożenia uwag	Nr działki /kontur	Czego dotyczy uwaga	Powody nieuwzględnienia uwagi
1.	*)	01.06.2015 r.	78/21, 78/24, 78/25, 78/27, 78/29, 78/30./ 1MUS, 2MUS	<p>1. Wniosek o zmianę zakwalifikowania obszaru objętego planem - usunięcie sformułowania „zabudowa śródmiejska”.</p> <p>2. Wniosek o wykreślenie z par. 11 ust. 1 punktu 8: „dopuszcza się sytuowanie budynku na granicy z sąsiednią działką budowlaną ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych.</p> <p>3. Wniosek o wykreślenie z par. 20 ust. 3 pkt 1 lit. C „najwyższy punkt kalenicy nie może przekraczać połowy wysokości otworów okiennych drugiej kondygnacji istniejących budynków sąsiednich.</p>	<p>1. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, teren znajduje się w śródmiejskiej zabudowie mieszkalno-usługowej. <i>„W obszarach oznaczonych symbolem Mu-2, stanowiących tereny śródmiejskiej zwartej zabudowy mieszkalno-usługowej z opcjonalnymi usługami.”</i></p> <p>2. Obecna zmiana planu miała na celu dopuszczenie zabudowy na granicy działek.</p> <p>3. Plan w swoich zapisach adaptuje, czyli przyjmuje, istniejącą zabudowę, nie nakazuje jej przebudowywać (to nie jest zadanie planu). Należy zwrócić uwagę, że na terenie 2MUS znajduje się również niższy budynek, celem tego zapisu było ustalenie granic wysokości budynków nowych oraz istniejących w przypadku rozbudowy. Plan w brzemieniu przedłożonym do uchwalenia nie zawiera tego zapisu - uwaga bezprzedmiotowa.</p>

	Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego			4. Wniosek o wykreślenie z par. 9 ust. 3 pkt 1-8. 5. Wniosek o prawidłowe ustalenie w par. 19 ust. 3 pkt 4 i par. 20 ust. 3 pkt 3 ilości miejsc postojowych.	4. Zgodnie z odmową uzgodnienia przez Konserwatora Zabytków, budynek oznaczony numerem 34 znajduje się w ewidencji zabytków. Dla budynku zabytkowego należało ustalić zasady zabudowy i zagospodarowania terenu. Plan w brzemieniu przedłożonym do uchwalenia nie zawiera tego zapisu - uwaga bezprzedmiotowa. 5. Ustalenia dotyczące miejsc postojowych, w związku z powierzchnią terenów, należało określić w liczbie maksymalnej możliwej do zlokalizowania dla działek budowlanych. Nie ma podstawy prawnej określającej sposób i zasady lokalizacji miejsc postojowych.
2.	*)	02.06.2015 r.	78/21, 78/24, 78/27/ 1MUS	1. Sprzeciw wobec dopuszczenia zabudowy na granicy działki.	1. Dopuszczenie zabudowy na granicy działek było głównym powodem sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
3	*)	10.06.2015 r.	78/21, 78/24, 78/27/ 1MUS	1. Sprzeciw wobec dopuszczenia zabudowy na granicy działki.	1. Uwaga zgłoszona po wyznaczonym terminie, nie podlega uwzględnieniu.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ponownie wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 23.06.2015 r. do 15.07.2015 r. W ustalonym terminie składania uwag do projektu planu do dnia 31.07.2015 r. do Burmistrza Olsztyńska wpłynęło 7 uwag złożonych przez 2 podmioty. Po analizie uwag, Burmistrz Olsztyńska rozstrzyga o nieuwzględnieniu 6 uwag. Rada Miejska w Olsztyńku, po przeanalizowaniu uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyńska, które nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Olsztyńska rozstrzyga o: nieuwzględnieniu poniższych uwag. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olsztyńku o sposobie nieuwzględnionych przez Burmistrza Olsztyńska uwag wraz z uzasadnieniem przedstawiono w tabeli zamieszczonej poniżej:

Uwagi złożone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek, wyłożonego w dniach od 23.06.2015 r. do 15.07.2015 r.. Termin składania uwag do projektu planu - 31.07.2015 r.					
Lp.	Wnioskodawca	Data złożenia uwag	Nr działki /kontur	Czego dotyczy uwaga	Powody nieuwzględnienia uwagi
1.	*)	28.07.2015 r.	78/21, 78/24, 78/27/ 1MUS	1. Sprzeciw wobec dopuszczenia zabudowy na granicy działki.	1. Dopuszczenie zabudowy przy granicy działek było głównym powodem sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
2.	*)	31.07.2015 r.	78/21, 78/24, 78/25, 78/27, 78/29, 78/30/ 1MUS, 2MUS	1. Wniosek o zmianę zakwalifikowania obszaru objętego planem - usunięcie sformułowania „zabudowa śródmiejska”. 2. Wniosek o wykreślenie z par. 11 ust. 1 punktu 8: „dopuszcza się sytuowanie budynku na granicy z sąsiednią działką budowlaną ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych.	1. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, teren znajduje się w śródmiejskiej zabudowie mieszkalno-usługowej. <i>„W obszarach oznaczonych symbolem Mu-2, stanowiących tereny śródmiejskiej zwartej zabudowy mieszkalno-usługowej z opcjonalnymi usługami.”</i> 2. Obecna zmiana planu miała na celu dopuszczenie zabudowy na granicy działek.

Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego - 10	5. Wniosek o wykreślenie z par. 20 ust. 3 pkt 1 lit. C „najwyższy punkt kalenicy nie może przekraczać połowy wysokości otworów okiennych drugiej kondygnacji istniejących budynków sąsiednich.	3. Plan w swoich zapisach adaptuje, czyli przyjmuje, istniejącą zabudowę, nie nakazuje jej przebudowywać (to nie jest zadanie planu). Należy zwrócić uwagę, że na terenie 2MUS znajduje się również niższy budynek, celem tego zapisu było ustalenie granic wysokości budynków nowych oraz istniejących w przypadku rozbudowy. Plan w brzemieniu przedłożonym do uchwalenia nie zawiera tego zapisu - uwaga bezprzedmiotowa.	Poz. 5077
	4. Wniosek o prawidłowe ustalenie w par. 19 ust. 3 pkt 4 i par. 20 ust. 3 pkt 3 ilości miejsc postojowych.	4. Ustalenia dotyczące miejsc postojowych, w związku z powierzchnią terenów, należało określić w liczbie maksymalnej możliwej do zlokalizowania dla działek budowlanych. Nie ma podstawy prawnej określającej sposób i zasady lokalizacji miejsc postojowych.	
	5. Uwaga do proponowanych definicji intensywności zabudowy i powierzchni całkowitej zabudowy.	5. Proponowane definicje i wskaźniki były prawidłowe. Plan w brzemieniu przedłożonym do uchwalenia nie zawiera tych zapisów - uwaga bezprzedmiotowa.	

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ponownie wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 10.08.2015 r. do 31.08.2015 r. W ustalonym terminie składania uwag do projektu planu do dnia 15.09.2015 r. do Burmistrza Olsztyńska wpłynęło 5 uwag złożonych przez 2 podmioty. Po analizie uwag, Burmistrz Olsztyńska rozstrzyga o nieuwzględnieniu złożonych uwag. Rada Miejska w Olsztyńku, po przeanalizowaniu uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyńska, które nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Olsztyńska rozstrzyga o nieuwzględnieniu poniższych uwag. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olsztyńku o sposobie nieuwzględnionych przez Burmistrza Olsztyńska uwag wraz z uzasadnieniem przedstawiono w tabeli zamieszczonej poniżej:

Uwagi złożone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek, wyłożonego w dniach od 10.08.2015 r. do 31.08.2015 r.. Termin składania uwag do projektu planu - 15.09.2015 r.					
Lp.	Wnioskodawca	Data złożenia uwag	Nr działki /kontur	Czego dotyczy uwaga	Powody nieuwzględnienia uwagi
1.	*)	15.09.2015 r.	78/21, 78/24, 78/27./ 1MUS	1. Sprzeciw wobec dopuszczenia zabudowy na granicy działki.	1. Dopuszczenie zabudowy przy granicy działek było głównym powodem sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
2.	*)	15.09.2015 r.	78/21, 78/24, 78/25, 78/27, 78/29, 78/30./ 1MUS, 2MUS	1. Wniosek o wykreślenie z par. 20 ust. 3 pkt 1 lit. c „najwyższy punkt kalenicy nie może przekraczać połowy wysokości otworów okiennych drugiej kondygnacji istniejących budynków sąsiednich. 2. Uwaga do ustalonego w planie (par. 19 ust. 3 pkt 2 lit. b) przedziału nachylenia połaci	1. Plan w swoich zapisach adaptuje, czyli przyjmuje, istniejącą zabudowę, nie nakazuje jej przebudowywać ani rozbierać (to nie jest zadanie planu). Należy zwrócić uwagę, że na terenie 2MUS znajdował się również niższy budynek, celem tego zapisu było ustalenie granic wysokości budynków nowych oraz istniejących w przypadku rozbudowy. Plan w brzemieniu przedłożonym do uchwalenia nie zawiera tego zapisu - uwaga bezprzedmiotowa. 2. Podany przedział daje możliwość takiego kształtowania połaci dachowych, które uwzględniłoby konstrukcję budynku.

Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego			dachowych od 15 do 45 stopni jako odbiegających od typowego nachylenia ok. 37 stopni.	Ustalanie nachylenia połaci na konkretną wartość może spowodować niemożliwość wybudowanie budynku. Teren objęty planem znajduje się w centrum miasta, gdzie dominuje zabudowa kamienicowa, a nie „typowa mazurska”. Dodatkowo podane sformułowanie „około” jest nieostre, powoduje wątpliwości interpretacyjne oraz scedowanie ustalenia zasad zabudowy z Rady Miejskiej na inny podmiot i samo w sobie już sugeruje zastosowanie przedziału liczbowego.
			3. Uwaga dotyczy par. 11 ust. 1 pkt 4 i ustalenia powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 15%, podczas gdy na innych terenach ta powierzchnia wynosi 65-80%.	3. Udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się z uwzględnieniem wielkości działki, przeznaczenia i możliwości zagospodarowania danego terenu. Może on przybierać różne wartości. W planie miejscowym z 2006 r. wielkości te wynoszą nawet 10%. Nie ma norm ustalających minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Podana wielkość została ustalona mając na uwadze wielkość działki i jej położenie w centrum miasta.
			4. Projekt planu nie uwzględnia interesów osób trzecich, planowana rozbudowa pogorszy warunki zamieszkania, będzie niezgodna z założeniami strefy konserwatorskiej B, spowoduje zwiększenie natężenia hałasu, spalin, zmniejszenie nasłonecznienia, zwiększenie niebezpieczeństwa w ruchu kołowym oraz zagrożenia pożarowego. Planowana rozbudowa zmniejszy wartość budynku.	4. Składający uwagę nie poparł swoich słów żadnymi dowodami, nie przedstawił też dowodu potwierdzającego obniżenie wartości nieruchomości. Interesy osób trzecich, jak sam stwierdził w uwadze składający ją, muszą być uzasadnione. W złożonej uwadze nie przedstawiono dokumentów uzasadniających naruszenie interesu. Projekt planu został uzgodniony z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, jest więc zgodny z ustaleniami dla strefy konserwatorskiej B.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ponownie wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 23.08.2016 r. do 13.09.2016 r. W ustalonym terminie składania uwag do projektu planu do dnia 27.09.2016 r. do Burmistrza Olsztyńka wpłynęło 11 uwag złożonych przez 2 podmioty. Po analizie uwag, Burmistrz Olsztyńka rozstrzyga o nieuwzględnieniu złożonych uwag. Rada Miejska w Olsztyńku, po przeanalizowaniu uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyńka, które nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Olsztyńka rozstrzyga o nieuwzględnieniu poniższych uwag. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olsztyńku o sposobie nieuwzględnionych przez Burmistrza Olsztyńka uwag wraz z uzasadnieniem przedstawiono w tabeli zamieszczonej poniżej:

Uwagi złożone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek, wyłożonego w dniach od 23.08.2016 r. do 13.09.2016 r. Termin składania uwag do projektu planu - 27.09.2016 r.					
Lp.	Wnioskodawca	Data złożenia uwag	Nr działki /kontur	Czego dotyczy uwaga	Powody nieuwzględnienia uwagi
1.	*)	26.09.2016 r.	78/21, 78/24, 78/27, MU	1. Sprzeciw wobec rozbudowy budynku objętego planem.	1. Dopuszczenie rozbudowy przy granicy działek było głównym powodem sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego	26.09.2016 r.	78/24, 78/27./MU	<p>1. Strefa ograniczeń parametrów zabudowy powinna dotyczyć również wschodniej granicy planu ze względu na dostęp światła.</p> <p>2. Należy wyznaczyć linię zabudowy co najmniej 8 m od elewacji budynku na działce nr 78/25.</p> <p>3. Wprowadzenia w §9 ust. 2 pkt f zapisu „łączna powierzchnia reklam nie większa niż 2 m²” w celu ograniczenia dopuszczalnej powierzchni reklam dysharmonizujących krajobraz.</p> <p>4. Teren objęty planem obejmuje przestrzeń publiczną - skwer i parking, natomiast §11 planu stwierdza coś przeciwnego.</p> <p>5. Wprowadzenie nakazu realizacji urządzeń retencyjnych 50% wód opadowych opóźniających spływu</p>	<p>Poz 5077</p> <p>1. Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie szczegółowo reguluje minimalne wymagania odnośnie nasłonecznienia, które muszą zostać spełnione przy projektowaniu nowych budynków. Wymagania te będą musiały być spełnione niezależnie od ustaleń planu.</p> <p>2. Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Odległości między budynkami oraz od sąsiednich działek budowlanych również regulowane są przywołanym wcześniej rozporządzeniem, którego warunki muszą zostać zachowane przy projektowaniu nowego budynku. Plan zagospodarowania nie może zastępować przepisów wyższego rzędu (w tym wypadku rozporządzenia).</p> <p>2. Wpływu danej reklamy na krajobraz jest indywidualną kwestią odbioru każdego człowieka. W obecnym stanie łączna powierzchnia reklam na budynku jest dużo większa niż 2 m², wprowadzenie takiego ograniczenia jedynie w odniesieniu do jednego budynku na całej ulicy byłoby nieproporcjonalne do celu, jaki miałyby być dzięki niemu osiągnięty. Kwestia lokalizacji i gabarytów reklam winna raczej odnosić się do skali całej ulicy czy miasta niż do jednego tylko budynku.</p> <p>4. Obszar przestrzeni publicznej został zdefiniowany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Obszar planu stanowią prywatne działki, które nie wpisują się w tą definicję.</p> <p>5. Kwestia zagospodarowania wód opadowych, w tym stosowania określonych rozwiązań technicznych, jest regulowana</p>
--	---------------	------------------	--	---

Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego			3 wody opadowych do sieci kanalizacji deszczowej.	Poz. 5077 przepisami odrębnymi i nie stanowi ustaleń planu.
			<p>6. Wniosek o przedstawienie analizy finansowej wpływu ustaleń planu na wartość nieruchomości sąsiednich.</p> <p>7. Wyjaśnienie obniżenia wartości współczynnika powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>8. Wniosek o wyjaśnienie przyjętych współczynników intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy.</p> <p>9. Należy wykluczyć możliwość sytuowania budynku bezpośrednio przy granicy od strony działki nr 78/25.</p> <p>10. Zbyt mała ilość miejsc postojowych. Powinna ona wynosić min. 3 miejsca / każde 100 m² powierzchni użytkowej usług.</p>	<p>6. Nie jest to uwaga, którą można by uwzględnić w planie miejscowym.</p> <p>7. Nie jest to uwaga, którą można by uwzględnić w planie miejscowym.</p> <p>8. Nie jest to uwaga, którą można by uwzględnić w planie miejscowym. Przedmiotowe współczynniki w planie miejscowym ustalane są indywidualnie, nie zaś na podstawie średniej z obszaru sąsiadującego (analizowanego). Takie czynności mają miejsce w procedurze wydawania decyzji o warunkach zabudowy, a nie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>9. Istnienie okien w budynku na działce 78/25 wyklucza możliwość lokalizacji nowego budynku bezpośrednio przy granicy z tą działką.</p> <p>10. Wielkość działki nie pozwala na lokalizację większej ilości miejsc postojowych w jej granicach.</p>

**) Dane osobowe wnoszących uwagę podlegają ochronie zgodnie z ustawą o ochronie danych osobowych z dnia 29 sierpnia 1997 r. (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 922).*

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXVII-229/2016
Rady Miejskiej w Olsztynku
z dnia 10 listopada 2016 r.

Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych rozstrzygnięć w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.), Rada Miejska w Olsztynku po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek, rozstrzyga, co następuje:

w granicach zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, które należą do zadań własnych gminy.