

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W OLECKU
z dnia

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Jaśki I”

Na podstawie art. 20 ust. 1, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), uchwała się, co następuje:

§ 1.1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko, uchwalonego uchwałą nr ORN.0007.94.2015 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 29 grudnia 2015 r., uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olecko w obrębie jeziora Dobskiego (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2002 r. Nr 43, poz. 658), pn. „Jaśki I”, zwaną dalej planem, o powierzchni ok. 0,5 ha.

2. Granice obszaru objętego planem zostały określone zgodnie z Uchwałą Nr ORN.0007.47.2016 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 23 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Jaśki I” oraz Uchwałą Nr ORN.0007.6.2017 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 24 lutego 2017 r. zmieniającą ww. uchwałę.

3. Plan składa się z:

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

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest zmiana przeznaczenia oraz zasad zabudowy i zagospodarowania z jednoczesnym uwzględnieniem tendencji rozwojowych gminy.

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;
- 2) teren rolniczy, oznaczony symbolem **RZ**.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

§ 5. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć granicę usytuowania ściany zewnętrznej budynku z pominięciem: galerii, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych poza lico budynku mniej niż 1,0 m oraz elementów wejść do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla osób niepełnosprawnych);
- 2) **oczku wodnym** – należy przez to rozumieć otwarty zbiornik wodny o powierzchni lustra wody do 30 m²;

- 3) **symbolach przeznaczenia terenów** – należy przez to rozumieć symbol literowy, określający funkcje terenów.

Rozdział 2

Przepisy dotyczące terenów objętych planem

§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN (pow. 0,22 ha)** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W ramach uzupełnienia przeznaczenia dopuszcza się budynki gospodarcze, garażowe, drogi dojazdowe, miejsca postojowe, obiekty małej architektury.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – 5 m od linii rozgraniczającej drogę;
- 2) intensywność zabudowy - od 0 do 0,25;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20%;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 65% powierzchni działki;
- 5) wysokość budynków: budynki mieszkalne - do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe maksymalnie do 9 m; budynki gospodarcze i garażowe do 5 m;
- 6) geometria dachu - dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia 35-45°;
- 7) poziom parteru maksymalnie do 90 cm ponad poziom przyległego terenu;
- 8) pokrycie dachów - dachówka lub materiał dachówko podobny w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego;
- 9) dopuszcza się możliwość realizacji garaży w formie połączonej z budynkiem mieszkalnym;
- 10) ustala się realizację budynków mieszkalnych w formie wolnostojącej.

§ 7. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RZ (pow. 0,28 ha)**:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren rolniczy, w formie łąk i pastwisk;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - oczka wodne i zadrzewienia,
- 3) dopuszcza się budowę obiektów małej architektury, przy uwzględnieniu następujących ustaleń:
 - powierzchnia zabudowy – do 20 m²;
 - gabaryty obiektów - wysokość maksymalnie 4 m.

§ 8. Ustalenia dotyczące systemu komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów poprzez drogę powiatową nr 1814N, położoną poza obszarem objętym planem;
- 2) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - na terenie MN – min. 2 miejsca postojowe na działce.

§ 9. Ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę istniejących, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów socjalnych, gospodarczych i przeciwpożarowych - z istniejącej sieci wodociągowej komunalnej z możliwością jej rozbudowy;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych - do istniejącej komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej, z możliwością jej rozbudowy;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - dopuszcza się odprowadzenie powierzchniowe na nieutwardzone powierzchnie lub zagospodarowanie na terenie inwestycji;
- 5) w zakresie elektroenergetyki - zasilanie w energię elektryczną z istniejących oraz projektowanych urządzeń i sieci elektroenergetycznych;
- 6) w zakresie telekomunikacji - sieć telekomunikacyjną w postaci podziemnej kanalizacji należy prowadzić na zasadzie wspólnej koordynacji projektowanych inwestycji z sieciami elektrycznymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło - z indywidualnych źródeł ciepła, przy stosowaniu paliw bezemisyjnych lub niskoemisyjnych;

- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz – z indywidualnych źródeł gazu; dopuszcza się realizację sieci gazowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 9) na obszarze objętym planem dopuszcza się inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakazuje się w wykończeniu elewacji budynków stosowanie jaskrawych barw;
- 2) nakazuje się, aby projektowana zabudowa skalą i formą harmonizowała z krajobrazem i otoczeniem.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem przedsięwzięć, o których mowa w § 9 pkt 9;
- 3) wprowadza się nakazy:
 - stosowania technologii bezpiecznych dla środowiska, a w szczególności zapobiegających zanieczyszczeniu gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych;
 - ograniczania szkodliwych emisji do powietrza atmosferycznego;
 - zagospodarowania odpadów stałych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.

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

- 1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki oraz dobra kultury współczesnej;
- 2) fragment terenu objętego planem położony jest w strefie częściowej ochrony konserwatorskiej B, w której obowiązuje:
 - zachowanie charakteru i skali obiektów z możliwością wprowadzania nowych elementów z zachowaniem tradycyjnych form oraz kontynuacji istniejącego układu;
 - dostosowanie nowej zabudowy do istniejącej historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, bryły, rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych zabudowy.

§ 13. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, 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) na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 14. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej: minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 2000 m.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 15. Nie ustala się:

- 1) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, ze względu na brak potrzeby takich regulacji;

- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na brak występowania takich przestrzeni;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takich regulacji.

§ 16. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30% dla terenu MN, 5% dla terenu RZ.

§ 17. Traci moc uchwała Nr XLIII/316/02 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 28 lutego 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olecko w obrębie jeziora Dobskiego (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2002 r. Nr 43, poz. 658) na obszarze objętym planem.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Karol Sobczak