

Uchwała Nr \_\_\_\_\_  
Rady Miejskiej w Olecku  
z dnia \_\_\_\_\_

**w sprawie uchwalenia  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Imionki I”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 14 ust. 8, art. 29 oraz art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz.1073 ze zm.) i art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1875), w wykonaniu Uchwały Nr ONR.0007.26.2017 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 24 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Imionki I”, Rada Miejska w Olecku uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I.**

**USTALENIA OGÓLNE.**

**§ 1.** 1. Stwierdza się, iż ustalenia planu, o którym mowa w ust.2 nie naruszają ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Olecko” zatwierdzonego Uchwałą Nr ORN.0007.94.2015 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 29 grudnia 2015 r.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Imionki I”, zwany w dalszej części uchwały „planem”, w granicach określonych na załączniku nr 1A do niniejszej uchwały. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 110,5 ha.

**§ 2.** 1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej – stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz w części graficznej, stanowiącej załączniki nr 1A i 1B do niniejszej uchwały zwane dalej:

- 1) „rysunkiem planu – część A” w skali 1:2000 - załącznik nr 1A – obejmujący obszar o powierzchni około 100,95 ha,
  - 2) „rysunkiem planu – część B” w skali 1:1000 - załącznik nr 1B - obejmujący obszar o powierzchni około 9,55 ha.
2. Integralną częścią uchwały są też:
- 1) załącznik nr 2 do niniejszej uchwały - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
  - 2) załącznik nr 3 do niniejszej uchwały - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.
3. Część tekstowa uchwały składa się z następujących jednostek redakcyjnych:
- 1) Dział I – Ustalenia ogólne;
  - 2) Dział II – Ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu;
    - a) Rozdział 1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
    - b) Rozdział 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
    - c) Rozdział 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu;
    - d) Rozdział 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
    - e) Rozdział 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
    - f) Rozdział 6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
    - g) Rozdział 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych 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;
    - h) Rozdział 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
    - i) Rozdział 9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
    - j) Rozdział 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;

- k) Rozdział 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
  - l) Rozdział 12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - m) Rozdział 13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) Dział III – Ustalenia szczegółowe;
- 4) Dział IV – Ustalenia końcowe.

**§ 3.** Ustala się następujące zasady konstrukcji planu:

- 1) Ustalenia ogólne zawarte w Dziale I i II niniejszej uchwały obowiązują na całym obszarze objętym planem, a ustalenia szczegółowe zawarte w Dziale III niniejszej uchwały obowiązują dla poszczególnych terenów.
- 2) Każdy „teren” oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały symbolem literowym lub w przypadku występowania kilku terenów o takim samym przeznaczeniu symbolem literowo-cyfrowym zwanym dalej „symbolem terenu”. Litery oznaczają przeznaczenie terenu, natomiast cyfry oznaczają numer identyfikacyjny terenu.
- 3) Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - a) ustalenia ogólne:
    - granica opracowania planu,
    - granica obszaru opracowania planu objętego rysunkiem planu – część B – w skali 1:1000,
    - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - b) oznaczenia identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenów: R1, R2, R3 – teren rolniczy, RU – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych oraz ogrodniczych, ZP – teren zieleni parkowej urządzonej, ZL – lasy, KDD – teren drogi publicznej dojazdowej,
  - c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
    - istniejące urządzenia melioracji wodnych szczegółowych – do zachowania,
    - istniejące zbiorniki wodne i rowy – do zachowania,
    - nieużytki, tereny podmokłe stałe lub okresowo zalane wodą – do zachowania,
  - d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
    - teren wpisany do rejestru zabytków województwa warmińsko-mazurskiego,
    - teren ujęty w gminnej ewidencji zabytków pod numerem 63,
    - obiekt o wyróżniających się wartościach kulturowo-krajobrazowych,
  - e) wyróżnione zasady zagospodarowania terenu:
    - nieprzekraczalna linia zabudowy,
    - zieleń izolacyjna,
    - historyczna lokalizacja wejścia do parku,
    - ciąg pieszo-rowerowy.
- 4) Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje i nie są ustaleniami planu.

**§ 4.1.** Następujące określenia w planie oznaczają:

- 1) **Kąt nachylenia połaci dachowych** – kąt pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; kąt nachylenia połaci dachowych nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, zadaszenia wejść, zadaszenia tarasów na gruncie itp.
- 2) **Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – miejsca postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim nachyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia.
- 3) **Nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia, ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Nieprzekraczalna linia zabudowy określona w planie nie dotyczy:
  - niekubaturowych, drugorzędnych elementów budynku,
  - okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m,
  - sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej (w tym stacji transformatorowych i przepompowni ścieków, agregatorowni itp.),

- parkingów,
  - urządzeń niekubaturowych takich jak waga,
  - budynków i obiektów istniejących w zakresie ich remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, pod warunkiem nie przybliżania obiektów do granicy działki z pasem drogowym.
- 4) **Powierzchnia biologicznie czynna** - teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych.
  - 5) **Wskaźnik powierzchni zabudowy** – dopuszczony na danej działce budowlanej lub terenie inwestycji określony jest stosunkiem powierzchni całkowitej zabudowy budynku (łącznie wszystkich budynków istniejących i projektowanych a także obiektów budowlanych) do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji, wyrażonym w procentach. Przez powierzchnię zabudowy budynku należy rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym (rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu); do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów zewnętrznych, pochylni i ramp zewnętrznych, daszków, okapów dachowych, zadaszeń, wykuszy, a także nadwieszanych części budynku powyżej parteru.
  - 6) **Przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
  - 7) **Symetria dachu** - symetria kąta nachylenia połaci dachowych względem pionowej płaszczyzny przechodzącej przez kalenicę dachu.
  - 8) **Teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w ustaleniach szczegółowych, przeznaczony także pod drogi, zieleń, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej.
  - 9) **Teren inwestycji** – należy przez to rozumieć obszar zainwestowania w granicach jednej lub kilku działek sąsiadujących ze sobą i stanowiących zwarty teren przeznaczony pod realizację zamierzenia budowlanego.
  - 10) **Wysokość** – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od naturalnej warstwy terenu uśrednionej w granicach rzutu budynku do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do kalenicy budynku; ustalenia wysokości zabudowy nie dotyczą elementów budynków takich jak: kominy, urządzenia techniczne, świetliki itp., dla takich urządzeń i obiektów jak: silosy, zbiorniki itp. - przez wysokość należy rozumieć wysokość obiektu mierzoną od naturalnej warstwy terenu uśrednionej w granicach rzutu obiektu do najwyższego położonego punktu przekrycia obiektu, ustalenia wysokości zabudowy nie dotyczą takich elementów jak: podajniki, pomosty, drabiny itp.
  - 11) **Zagospodarowanie tymczasowe** – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu a także sposób użytkowania obiektów innych niż przeznaczenie terenu, dopuszczone na czas określony tj. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, które po terminie na jaki zostały dopuszczone powinny ulec likwidacji. Zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.
2. Pozostałe pojęcia użyte w niniejszej uchwale zgodne są z definicjami określonymi w przepisach odrębnych.
- § 5.** Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określić zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek. W przypadku przebiegu linii rozgraniczających nie po istniejących granicach działek, należy go określić poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

## DZIAŁ II.

### OGÓLNE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU.

#### ROZDZIAŁ 1.

##### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.**

**§ 6.** Ustala się podział obszaru objętego planem na 7 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

- 1) **R** – teren rolniczy,
- 2) **RU** – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych oraz ogrodniczych,
- 3) **ZP** – teren zieleni parkowej urządzonej,
- 4) **ZL** – lasy,
- 5) **KDD** – teren drogi publicznej dojazdowej.

## ROZDZIAŁ 2.

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 7.1. Kształtowanie struktury przestrzennej jako zwartego zespołu zabudowy obsługi produkcji rolniczej w oparciu o istniejącą zabudowę oraz nowe obiekty i budynki lokalizowane w granicach tego zespołu zabudowy. Dostosowanie wielkości produkcji rolniczej i technologii do lokalizacji inwestycji w sąsiedztwie terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Zagospodarowanie terenu w sposób ograniczający uciążliwość prowadzonej działalności rolniczej na sąsiednią zabudowę mieszkaniową oraz w sposób zapobiegający skażeniu wód gruntowych i powierzchniowych.

2. Pozostawienie istniejących terenów upraw polowych, łąk i pastwisk w dotychczasowym użytkowaniu, z zakazem zabudowy (z wyłączeniem budowy sieci, słupów, wież i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej).

3. Rewaloryzacja terenu parku dworskiego zgodnie z historycznym rozplanowaniem układu parku i zieleni.

## ROZDZIAŁ 3.

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu.

§ 8. 1. Obszar planu nie znajduje się w obrębie obszarów objętych prawnymi formami ochrony przyrody.

2. Dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego i utrzymania różnorodności biologicznej ustala się:

- 1) zachowanie terenów stale lub okresowo zalanych wodą, oczek wodnych i dolin cieków oraz terenów podmokłych, w tym porośniętych roślinnością hydrogeniczną oraz zadrzewieniami i zakrzywieniami olszowo-wierzbowymi,
- 2) zachowanie istniejącej sieci rowów melioracyjnych, wymagana regularna konserwacja urządzeń melioracji wodnych,
- 3) kształtowanie terenów biologicznie czynnych z wykorzystaniem istniejących zadrzewień i zakrzewień,
- 4) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu,
- 5) wprowadzenie nowych zadrzewień i zakrzewień zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi w formie grup drzew i krzewów,
- 6) zachowanie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnych w ogólnej powierzchni działek przeznaczonych pod zabudowę i zagospodarowanie,
- 7) w przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru,
- 8) prowadzenie zrównoważonej gospodarki rolnej i hodowlanej – rolnictwo proekologiczne z zastosowaniem proekologicznych technologii,
- 9) przeprowadzenie szczegółowej inwentaryzacji obiektów objętych planowaną modernizacją czy przebudową pod kątem obecności gniazd ptasich; w przypadku obecności ptasich gniazd w budynku prace budowlane należy zaplanować tak, aby ptaki mogły spokojnie przenieść się na inne dogodne dla nich miejsca.

3. Realizacja inwestycji na terenach objętych planem powinna zapewniać ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody. Na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych należy uzyskać stosowne zezwolenia odpowiednich organów zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie objętym planem ustala się:

- 1) zakres uciążliwości obiektów i prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich,
- 2) prowadzona działalność produkcyjna musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych w zakresie ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu),
- 3) prowadzona działalność nie może naruszać naturalnych poziomów wód powierzchniowych i podziemnych oraz wpływać negatywnie na ich stan sanitarny i biologiczny, w szczególności prowadzić do eutrofizacji okolicznych cieków wodnych i jezior,

- 4) wyklucza się lokalizację działalności i przedsięwzięć polegających na składowaniu, segregacji, odzysku, unieszkodliwianiu lub przetwarzaniu odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych (nie dotyczy gospodarki odpadami zwierzęcymi),
  - 5) działalność gospodarstwa hodowlanego powinna być prowadzona z zapewnieniem ograniczenia negatywnych oddziaływań na jakość powietrza, w szczególności związanych z uciążliwościami odorowymi dla ludzi.
5. W zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami:
- 1) dopuszczalne poziomy hałasów w środowisku regulują przepisy odrębne, i tak:
    - a) na terenie obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych oraz ogrodniczych (RU) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
    - b) na terenie zieleni parkowej urządzonej (ZP) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
  - 2) w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi położonych w oddziaływaniach akustycznych prowadzonej działalności gospodarczej należy zastosować środki techniczne doprowadzające poziom hałasu do obowiązujących norm.
6. W zakresie kształtowania krajobrazu ustala się:
- 1) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy (określonych na rysunku planu),
  - 2) budynki na terenie, na którym wyznaczono linie zabudowy, powinny zostać sytuowane zgodnie z tymi liniami w myśl definicji określonej w § 4 ust.1 pkt 3 niniejszej uchwały.
  - 3) strefę częściowej ochrony konserwatorskiej, obejmującą teren oznaczony symbolem RU, w zakresie ochrony układu przestrzennego i obiektów o wyróżniających się wartościach kulturowo-krajobrazowych (oznaczonych na rysunku planu – część B). Obowiązuje zachowanie charakteru i skali obiektów z możliwością wprowadzenia nowych obiektów dostosowanych skalą, charakterem i rozplanowaniem do istniejącego zainwestowania. W strefie należy:
    - a) zachować zasadnicze elementy historycznego rozplanowania przestrzennego (t.j. układ i lokalizację obiektów o wyróżniających się wartościach kulturowo-krajobrazowych oraz otwarte, niezabudowane wnętrza / plac pomiędzy nimi),
    - b) nową zabudowę lokalizować równolegle do budynków istniejących,
    - c) prowadzić remonty obiektów o wyróżniających się wartościach kulturowo-krajobrazowych z zastosowaniem zasady dostosowania współczesnej funkcji do wartości zabytkowej obiektów,
    - d) dostosować nową zabudowę do istniejącej kompozycji przestrzennej obiektów o wyróżniających się wartościach kulturowo-krajobrazowych (wskazanych na rysunku planu – część B) w zakresie skali,
    - e) w bryłach i elewacjach budynków wskazanych jako obiekty o wyróżniających się wartościach kulturowo-krajobrazowych zachować istniejącą geometrię dachów, w tym kąt nachylenia połączy dachowych, pokrycie dachu – dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglonym, tynki białe lub kremowe, zachowanie istniejących elewacji z cegły licówki (zakaz zewnętrznej termomodernizacji budynku o elewacjach z cegły licówki tj. zastosowania styropianu czy wełny mineralnej na elewacji), zachowanie artykulacji i sposobu opracowania elewacji, utrzymanie pierwotnych kształtów przepruć okiennych, zakaz lokalizacji dobudówek i przybudówek, dopuszcza się rozbudowę tych obiektów pod warunkiem zastosowania takiej samej wysokości jak w budynku istniejącym i takiej samej geometrii dachu i kąta nachylenia połączy dachowych jak w budynku istniejącym.

#### ROZDZIAŁ 4.

##### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 9.1. Na terenie objętym planem znajduje się park dworski z przyległym terenem zabudowy mieszkalnej i gospodarczej (na terenie oznaczonym symbolem ZP i RU), który jest wpisany do rejestru zabytków województwa warmińsko – mazurskiego pod numerem A-1652 (decyzja z dnia 12.03.1986 r.). Teren parku również jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków pod numerem 63. Park wymaga rewaloryzacji (odbudowy, przywrócenia pierwotnego stanu i odtworzenia zniszczonych układów zieleni i elementów historycznych). Obowiązują następujące zasady ochrony:

- 1) zagospodarowanie parku zgodnie z historycznym rozplanowaniem zieleni,
- 2) w obrębie parku obowiązuje ochrona układu przestrzennego i historycznego sposobu zagospodarowania wraz z układem zbiorników wodnych, cieków i rowów, ochrona zabytkowego drzewostanu, ochrona historycznych elementów małej architektury,

- 3) obowiązuje ochrona lokalizacji, bryły i elewacji istniejącego budynku gospodarczego zlokalizowanego w granicach terenu wpisanego do rejestru zabytków, należy stosować tradycyjne materiały budowlane lub materiały nawiązujące swoim wyglądem do materiałów tradycyjnych,
- 4) wszelkie prace inwestycyjne dotyczące zabytkowego parku należy poprzedzić, zgodnie z przepisami odrębnymi, właściwą dokumentacją konserwatorską.

2. Plan ustala strefę częściowej ochrony konserwatorskiej, obejmującą teren oznaczony symbolem RU. Zakres ochrony obejmuje układ przestrzenny i obiekty o wyróżniających się wartościach kulturowo-krajobrazowych (oznaczone na rysunku planu – część B). Obowiązuje zachowanie charakteru i skali obiektów z możliwością wprowadzenia nowych obiektów dostosowanych skalą, charakterem i rozplanowaniem do istniejącego zainwestowania. Zasady zabudowy i zagospodarowania w strefie zostały określone w §8 ust.6 pkt 3 niniejszej uchwały.

3. Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

## ROZDZIAŁ 5.

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

§ 10.1. Na obszarze opracowania planu ogólnodostępną przestrzeń publiczną stanowi pas drogowy drogi publicznej gminnej nr 141046N klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD.

2 Na obszarze opracowania planu obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zagospodarowanie terenów przestrzeni publicznej bez barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,
- 2) w przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także urządzeń wyposażenia technicznego oraz lokalizację zieleni,
- 3) w przestrzeni publicznej nie dopuszcza się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

## ROZDZIAŁ 6.

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.**

§ 11.1. Szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania poszczególnych terenów objętych planem zostały określone w §19 niniejszej uchwały w poszczególnych kartach terenów.

2. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznane się za zgodny z planem:

- 1) inwestycje oraz istniejące zainwestowanie, dla których istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę lub decyzja o pozwoleniu na użytkowanie lub zgłoszenie budowy, w stosunku do której nie został wniesiony sprzeciw; dopuszcza się remonty i przebudowy tych obiektów;
- 2) w przypadku odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania nowe elementy zabudowy oraz zagospodarowania terenu należy dostosować do wskaźników i gabarytów zabudowy ustalonych dla terenu w niniejszej uchwale.

## ROZDZIAŁ 7.

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych 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.**

§ 12. Na obszarze opracowania planu nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów.

## ROZDZIAŁ 8.

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.**

§ 13. Na obszarze opracowania planu nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

## ROZDZIAŁ 9.

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

**§ 14.1.** Obowiązuje zakaz zabudowy na terenach oznaczonych symbolami R1, R2, R3 i ZL. Zakaz zabudowy nie dotyczy sieci, słupów, wież i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych symbolami R1, R2 i R3.

2. W obrębie terenów budowlanych i dróg należy zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych oraz zapewnić drogi dojazdowe dla samochodów straży pożarnej.

3. Ustalone w niniejszej uchwale minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych nie dotyczą wydziałów geodezyjnych dla sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, których można dokonywać niezależnie od przyjętych ustaleń, lecz zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **ROZDZIAŁ 10.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

**§ 15.1.** Na obszarze planu ustala się układ komunikacyjny składający się z pasa drogowego drogi publicznej gminnej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD. Droga połączona jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę publiczną powiatową nr 1899N Olecko – Krupin - Raczki Wielkie – Szczecinki.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów objętych planem w oparciu o drogę publiczną dojazdową oznaczoną symbolem KDD oraz drogę wewnętrzną ogólnodostępną (dz. nr 175 i 173/3) – poza obszarem planu. Dopuszcza się wejście do parku (terenu oznaczonego symbolem ZP) w jego historycznej lokalizacji, od strony drogi powiatowej.

3. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych: na terenie obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych oraz ogrodniczych - nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 5 osób zatrudnionych.

4. Miejsca postojowe, o których mowa w ust.3, należy rozmieszczać w obrębie działki budowlanej wyróżnionej dla budynku (budynków) obsługiwanych lub w obrębie terenu inwestycji.

5. Nie ustala się minimalnej ilości miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, natomiast sposób ich realizacji został określony w §4 ust.1 pkt 2.

6. W pasie drogowym drogi oznaczonej symbolem KDD ustala się przebieg ciągu pieszo – rowerowego.

## **ROZDZIAŁ 11.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

**§ 16.1.** Zaopatrzenie zabudowy w wodę – z sieci wodociągowej połączonej z układem gminnej sieci wodociągowej.

2. Zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – według odrębnych przepisów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

3. Odprowadzanie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji sanitarnej połączonej z układem gminnej sieci kanalizacyjnej.

4. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- 1) z dachów obiektów kubaturowych – lokalne odprowadzenie na terenie działki do gruntu, gromadzenie części wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców lub do prac porządkowych,
- 2) z terenu parkingów i terenów obsługi komunikacji samochodowej – powierzchniowo do gruntu, nawierzchnie dróg i parkingów należy tak zaprojektować, aby możliwe było wsiąkanie wód opadowych do gruntu lub odprowadzenie wód powierzchniowo do studni chłonnych (odbiorników wód opadowych) lub rowów po uprzednim oczyszczeniu w urządzeniach do oczyszczania wód opadowych i roztopowych; obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na terenie inwestycji.

5. Zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła.

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej.

7. Zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej po jej realizacji lub gaz bezprzewodowy.

8. Podłączenia do pozostałych mediów nie reguluje się.

9. Gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Gospodarka odchodami zwierzęcymi: odchody zwierzęce winny być przechowywane w specjalnych, szczelnych zbiornikach z nieprzepuszczalnym dnem i ścianami oraz szczelną pokrywą z otworem wejściowym i otworem wentylacyjnym lub na płytach usytuowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązującymi Polskimi Normami i zasadami wiedzy technicznej:

- 1) gnojówkę i gnojownicę – należy wykorzystać do nawożenia upraw zgodnie z przepisami odrębnymi, resztę, która nie została wykorzystana, należy poddać utylizacji; pojemność zbiorników powinna zapewniać możliwość gromadzenia i przechowywania nawozów przez okres co najmniej 6 miesięcy,
- 2) obornik – gromadzony, fermentowany i przechowywany w pomieszczeniach inwentarskich lub na nieprzepuszczalnych płytach gnojowych ze ścianami bocznymi, zabezpieczone w taki sposób, aby wycieki nie przedostawały się do gruntu lub do wód; płyty należy zaopatrzyć w instalacje odprowadzające wycieki do szczelnych zbiorników na gnojówkę i wodę gnojową; pojemność płyty gnojowej powinna zapewniać możliwość gromadzenia i przechowywania obornika przez okres co najmniej 6 miesięcy; nie dopuszcza się przechowywania obornika w pryzmach polowych,
- 3) dopuszcza się wykorzystanie odchodów zwierzęcych w biogazowi.

11. Sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej należy projektować z rozprawdzeniem na terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne i zieleń. Dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę. Dopuszcza się lokalizację sieci, słupów, wież i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej na terenach rolniczych (oznaczonych symbolami R1, R2 i R3) wzdłuż pasa drogowego drogi oznaczonej symbolem KDD w odległości nie większej niż 25 m od granicy pasa drogowego.

12. Przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległości zgodnie z obowiązującymi normami. Wszystkie występujące kolizje z istniejącymi sieciami należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

## ROZDZIAŁ 12.

### Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 17.1. Na obszarze planu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

2. Na obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów związanych z procesem budowlanym oraz obiektów niezbędnych do urządzenia miejsc rekreacyjnych na terenie oznaczonym symbolem ZP.

## ROZDZIAŁ 13.

### Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 18. Wysokość stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla poszczególnych terenów:

- 1) RU - 30%,
- 2) R1, R2, R3, ZP, ZL, KDD – 1%.

## DZIAŁ III

### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

#### 1. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI R1, R2, R3 W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „IMIONKI I”

- 1) OZNACZENIE TERENU I JEGO POWIERZCHNIA: R1 (24,92 ha), R2 (63,08), R3 (11,32 ha),
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU:

#### R - teren rolniczy

- a) teren upraw polowych, łąki i pastwiska,
- b) dopuszcza się zalesienie użytków rolnych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zachowaniem następujących warunków:
  - zalesienie na glebach zagrożonych erozją, niezależnie od klasy gleby,
  - zalesienie gruntów klasy V i VI bezpośrednio przylegających do istniejących terenów leśnych.



- 3) SZCZEGÓŁOWE ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU: zakaz zabudowy; nie dotyczy sieci, słupów, wież i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych symbolami R1, R2 i R3, które można lokalizować wzdłuż pasa drogowego drogi oznaczonej symbolem KDD w odległości nie większej niż 25 m od granicy pasa drogowego.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie ustala się.
- 5) INNE SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:  
na terenie R1 i R3 znajdują się urządzenia melioracji wodnych szczegółowych (rowy melioracyjne) – zagospodarowanie i użytkowanie terenu powinno uwzględniać niezakłócone funkcjonowanie całego systemu melioracyjnego.

## 2. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBIEM **RU** W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „IMIONKI I”

- 1) OZNACZENIE TERENU I JEGO POWIERZCHNIA: **RU** (7,59 ha).
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU:

### **RU - teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**

- a) tereny produkcyjne związane z gospodarką i produkcją rolną, obiekty gospodarstw rolnych związane z produkcją, wytwórczością i gospodarką rolną: polną, hodowlaną i ogrodniczą, dopuszcza się produkcję hodowlaną o obsadzie do 50 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych, dla których współczynnik przeliczenia na sztuki zwierząt jest zgodny z przepisami odrębnymi),
  - b) rolnictwo proekologiczne z zastosowaniem proekologicznych technologii,
  - c) dopuszcza się lokalizację biogazowni o wielkości dostosowanej do wielkości produkcji rolniczej i/lub hodowlanej przedsiębiorstwa zlokalizowanego na terenie objętym niniejszym planem; wyklucza się możliwość wykorzystywania w biogazowni innych odpadów dostarczanych spoza terenu oznaczonego symbolem RU (w tym odpady mięsne z masarni, osady oczyszczalni ścieków itp.),
  - d) wyklucza się hodowlę zwierząt metodą bezściółkową,
  - e) wyklucza się hodowlę zwierząt futerkowych,
  - f) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej integralnie związanej z prowadzoną działalnością na terenie oznaczonym symbolem RU (maksymalnie dwa mieszkania, w tym w wolno stojącym budynku mieszkalnym).
- 3) SZCZEGÓŁOWE ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
    - a) wysokość:
      - budynki oraz obiekty i urządzenia produkcji rolniczej (poza silosami) do 9 m,
      - silosy do 10 m,
      - obiekty o wyróżniających się wartościach kulturowo-krajobrazowych wskazane na rysunku planu – zachowanie istniejącej wysokości, obowiązują ustalenia §8 ust.6 pkt 3 niniejszej uchwały,
      - dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
    - b) rodzaj dachu (nie dotyczy obiektów i urządzeń produkcji rolniczej takich jak: silosy, zbiorniki itp.):
      - dla budynku mieszkalnego – dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 40° – 45°,
      - dla obiektów o wyróżniających się wartościach kulturowo-krajobrazowych wskazanych na rysunku planu – zachowanie istniejącej geometrii dachów oraz istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych, obowiązują ustalenia §8 ust.6 pkt 3 niniejszej uchwały,
      - dla pozostałych budynków - dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° – 30°,
      - dopuszcza się wykonanie w dachu świetlików i okien połaciowych oraz lukarn z dachem jednospadowym,

- c) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę budynku stróżówki (zlokalizowanego przed określoną na rysunku planu linią zabudowy) jako budynku parterowego o powierzchni zabudowy do 30 m<sup>2</sup>,
  - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 25% powierzchni terenu objętego inwestycją,
  - e) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się; maksymalna do 0,35,
  - f) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 35% powierzchni terenu objętego inwestycją,
  - g) maksymalne wymiary elewacji budynków: dłuższa elewacja do 100 m, krótsza elewacja do 20 m (dla budynków istniejących, których wymiary elewacji przekraczają ww. wielkości nie dopuszcza się ich powiększania),
  - h) stosowanie tradycyjnych dla regionu, naturalnych materiałów budowlanych: cegła, kamień, drewno,
  - i) nie dopuszcza się realizacji budynków blaszanych (nie dotyczy takich obiektów jak: silosy, zbiorniki),
  - j) tynki w kolorach pastelowych o niskim nasyceniu barw lub białym,
  - k) pokrycie dachów w odcieniach czerwieni ceglanej i brązów,
  - l) należy utrzymać jednorodność i spójność w zakresie: kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych, stolarki okiennej i drzwiowej, pokrycia dachu.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:
- a) część północna terenu oznaczonego symbolem RU znajduje się w graniach terenu wpisanego do rejestru zabytków województwa warmińsko – mazurskiego pod numerem A-1652 (decyzja z dnia 12.03.1986 r.) oraz w graniach terenu ujętego w gminnej ewidencji zabytków pod numerem 63 - park dworski z przyległym terenem zabudowy mieszkalnej i gospodarczej,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w §9 ust.1 niniejszej uchwały zatytułowanym „Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej”,
  - c) teren objęty jest strefą częściowej ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia §8 ust.6 pkt 3 niniejszej uchwały.
- 5) INNE SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 6,40 ha,
  - b) wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej należy wprowadzić minimum 10–metrowy pas wielowarstwowej zieleni izolacyjnej (średniej i wysokiej) – lokalizacja pasów zieleni została wskazana na rysunku planu,
  - c) obiekty hodowlane należy kompleksowo przystosować do ograniczenia emisji odorów,
  - d) przy wykonywaniu robót budowlanych pokrywą glebową należy zebrać w celu jej wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych wykonywanych po zakończeniu robót budowlanych oraz zagospodarowania terenów zieleni urządzonej.

### 3. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM ZP W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „IMIONKI I”

- 1) OZNACZENIE TERENU I JEGO POWIERZCHNIA: **ZP** (2,00 ha).
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU:

#### **ZP – teren zieleni parkowej urządzonej**

- a) zagospodarowanie i urządzenie terenu zgodnie z przeznaczeniem,
  - b) w obrębie terenu dopuszcza się realizację urządzeń związanych z zagospodarowaniem terenu, w tym podziemnych sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury, maksymalnie 2 altan ogrodowych o powierzchni zabudowy do 35m<sup>2</sup> (każdy), placu zabaw dla dzieci z uwzględnieniem zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określonych w pkt 4 niniejszej karty terenu.
- 3) SZCZEGÓŁOWE ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) wysokość altany do 5 m,
  - b) rodzaj dachu: dach wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° – 30°,

- c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 95% powierzchni terenu oznaczonego symbolem ZP.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:
  - a) teren wpisany jest do rejestru zabytków województwa warmińsko – mazurskiego pod numerem A-1652 (decyzja z dnia 12.03.1986 r.) oraz ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków pod numerem 63 - park dworski z przyległym terenem zabudowy mieszkalnej i gospodarczej,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w §9 ust.1 niniejszej uchwały zatytułowanym „Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej”.
- 5) INNE SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU: nie ustala się.

#### 4. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **ZL** W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „IMIONKI I”

- 1) OZNACZENIE TERENU I JEGO POWIERZCHNIA: **ZL** (0,04 ha).
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU:

##### **ZL - lasy**

- 3) SZCZEGÓŁOWE ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU: zakaz zabudowy.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie ustala się.
- 5) INNE SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU: nie ustala się.

#### 5. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **KDD** W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „IMIONKI I”

- 1) OZNACZENIE TERENU I JEGO POWIERZCHNIA: **KDD** (1,56 ha).
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU:

##### **KDD – teren drogi publicznej dojazdowej** (droga gminna nr 141046N).

- 3) PARAMETRY:
  - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,
  - b) przekrój - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu lub przekrój bez odrębnie wydzielonych jezdni i chodników,
  - c) minimalne wyposażenie - nie ustala się,
  - d) dostępność do terenów przyległych - bez ograniczeń.
- 4) INNE SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU: w pasie drogowym należy uwzględnić przebieg ciągu pieszo-rowerowego.

#### **DZIAŁ IV.**

#### **USTALENIA KOŃCOWE.**

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

*Przewodniczący Rady Miejskiej*

*Karol Sobczak*