

UCHWAŁA NR BRM.0007.25.2024

RADY MIEJSKIEJ W OLECKU

z dnia 22 marca 2024 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Jaśki II”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.¹⁾) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko, uchwalonego uchwałą nr BRM.0007.29.2023 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 26 maja 2023 r., zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Jaśki II”, zwany dalej „planem”, w granicach określonych na rysunku planu w skali 1:1000.

2. Granice obszaru objętego planem przyjęte są zgodnie z uchwałą nr BRM.0007.38.2023 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 23 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Jaśki II”.

3. Plan składa się z:

- 1) ustaleń planu stanowiących treść 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, stanowiących załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 2. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) **obszar objęty planem** – obszar w granicach określonych w § 1 ust. 2;
- 2) **teren** – teren o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony indywidualnym symbolem;
- 3) **symbol** – symbol terenu funkcjonalnego określony odpowiednio oznaczeniem literowym;
- 4) **linie rozgraniczające** – linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **wysokość zabudowy** – w stosunku do budynków - wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy wymiar, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu obiektu;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia określająca najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej drogi publicznej, zgodnie z rysunkiem planu; dotyczy to również elementów wejść do budynku, takich jak schody, pochylnie i rampy; nie dotyczy zaś wysuniętych poza tę ścianę balkonów, gzymsów, okapów, wykuszy i zadaszeń, pod warunkiem, że nie wykraczają one poza linię rozgraniczającą teren;
- 7) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, poza ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. 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) przeznaczenie terenu określone symbolem;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zwymiarowane odległości.

¹⁾Zmiany ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu jest obszar określony w § 1 ust. 2, w granicach zgodnych z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1.

2. W planie ustala się:

- 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 oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 6. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem zgodnie z rysunkiem planu: **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego należy realizować poprzez przestrzeganie zasad zabudowy określonych w planie, w tym sytuowanie obiektów w obrębie określonych linii zabudowy, z uwzględnieniem parametrów i gabarytów zabudowy, określonych w § 13.

2. Nie ustala się cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji.

3. Dla obiektów budowlanych ustala się kolorystykę elewacji monochromatyczną i stonowaną.

4. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy infrastruktury technicznej - 10 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

5. Ustala się maksymalną wysokość instalacji, w tym mikroinstalacji, wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru - 5,0 m.

6. Grodzenie nieruchomości przyległej do wód śródlądowych realizuje się zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne. Ustala się realizację ogrodzeń ażurowych.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 8. 1. Teren objęty planem położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich, dla którego obowiązują przepisy odrębne o ochronie przyrody, w szczególności zakazy dotyczące:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy – Prawo ochrony środowiska,
- 2) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeb ochrony przeciwpowodziowej, zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub użytkowania urządzeń wodnych,
- 3) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu z wyjątkiem działań przeciwpowodziowych i przeciwsuwiskowych lub wynikających z użytkowania urządzeń wodnych,
- 4) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych i obszarów wodno – błotnych.

2. Nakazuje się stosowanie technologii bezpiecznych dla środowiska, a w szczególności zapobiegających zanieczyszczeniu gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych oraz ograniczania szkodliwych emisji do powietrza atmosferycznego.

3. Zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MNW** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozdział 4

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. 1. Ustalenia dotyczące terenu położonego w granicach obszaru chronionego krajobrazu zawarte są w § 8 ust. 1.

2. Na terenie objętym planem nie występują:

- a) tereny górnicze,
- b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- c) obszary osuwania się mas ziemnych,
- d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 10. 1. Obsługa komunikacyjna terenów poprzez drogę powiatową nr 1814N, położoną poza obszarem objętym planem.

2. Minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

- a) na terenie MNW – min. 2 miejsca postojowe,
- b) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji – nie ustala się.

3. Miejsca do parkowania należy realizować na terenie i w granicach nieruchomości, na których znajduje się lub zostanie zrealizowany obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 11. 1 W zakresie sieci infrastruktury technicznej dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi, na zasadzie wspólnej koordynacji projektowanych inwestycji.

2. Nowe sieci elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, ciepłownicze, gazowe, wodociągowe i kanalizacyjne realizuje się wyłącznie jako podziemne.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych.

4. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych plan ustala odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych dopuszcza się odprowadzenie powierzchniowe na nieutwardzone powierzchnie lub zagospodarowanie na terenie inwestycji.

6. W zakresie elektroenergetyki - zasilanie w energię elektryczną z urządzeń i sieci elektroenergetycznych.

7. W zakresie telekomunikacji – z sieci kablowej lub sieci bezprzewodowej.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło - z indywidualnych źródeł ciepła, których technologie zapewniają zachowanie norm emisji określonych w przepisach odrębnych.

9. W zakresie gospodarki odpadami ustala się gromadzenie i zbiórkę odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach.

Rozdział 7

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

§ 12. Ustala się stawkę, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Rozdział 8
Przepisy szczegółowe

Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNW** ustala się przeznaczenie: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej**.

2. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: 0,05;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 65% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9 m;
- 6) ukształtowanie połaci dachowych: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° - 45°; pokrycie dachów z materiałów w odcieniach koloru czerwonego i brązowego;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 1000 m².

3. W zakresie obszarów podlegających ochronie obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

Rozdział 9
Przepisy końcowe

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Wojciech Rejterada

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą "Jaśki II"



Rysunek planu skala 1:1000
1 cm = 10 m



LEGENDA

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
	TEREN ZABUDOWY WIEZKAWOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTAJĄCEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	OBZAR: CHRONIONEGO KRAJOBRAZU JEZIOR OLECKICH
--	---



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr BRM.0007.25.2024
Rady Miejskiej w Olecku
z dnia 22 marca 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Miejska w Olecku nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr BRM.0007.25.2024
Rady Miejskiej w Olecku
z dnia 22 marca 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach
publicznych**

Na obszarze objętym planem nie przewidziano realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr BRM.0007.25.2024
Rady Miejskiej w Olecku
z dnia 22 marca 2024 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę