

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Olecku**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu miejscowości Dobki.**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2017 r.1875) oraz art. 20 ust.1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz Uchwały Rady Miejskiej w Olecku nr ORN.0007.6.2018 z dnia 26 stycznia 2018r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobki, Rada Miejska w Olecku, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Olecko, przyjętego Uchwałą Nr ORN.0007.94.2015 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 29 grudnia 2015r., uchwała, co następuje:

**ROZDZIAŁ I**  
**ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU**

**§1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobki, zwanego w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak w Załączniku Nr 1.
2. Uchwalany plan składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego:
  - 1) **tekstu planu**, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
  - 2) **rysunku planu** w skali 1:1000, zatytułowanego „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobki”- jako Załącznik nr: 1;
  - 3) **rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu**, stanowiącego Załącznik nr 2;
  - 4) **rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**, które należą do zadań własnych **Miasta Olecko**, stanowiącego Załącznik nr 3.

**§2.**

1. Przedmiot i granice planu określa Uchwała Nr ORN.0007.6.2018 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 26 stycznia 2018 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobki.
2. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania.

3. Rysunek planu sporządzono w skali 1:1000 i obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:
  - 1) granicy opracowania planu;
  - 2) przeznaczenia terenów i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  - 4) literowo-cyfrowych oznaczeń terenów o określonym przeznaczeniu;
  - 5) granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich;
  - 6) granicy strefy ochrony konserwatorskiej B – ochrony częściowej;
4. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
  - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
  - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 5) zasad 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 liczbą miejsc do parkowania oraz linii zabudowy i gabaryty obiektów;
  - 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 8) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
  - 10) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.
5. Plan nie zawiera ustaleń, z racji braku ich występowania na terenie objętym niniejszym planem, dotyczących:
  - 1) zasad kształtowania krajobrazu;
  - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

## ROZDZIAŁ II

### SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

#### §3.

1. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały:

1) Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- a) **podstawowym przeznaczeniu terenu funkcjonalnego** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się możliwą, dominującą formą wykorzystania terenu funkcjonalnego. W ramach podstawowego przeznaczenia terenu funkcjonalnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu funkcjonalnego w jego liniach rozgraniczających;
- b) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu funkcjonalnego** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu funkcjonalnego inne niż podstawowe, które mogą uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe, dla których w ustaleniach szczegółowych określono warunki ich dopuszczenia;
- c) **terenie funkcjonalnym** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony danym symbolem cyfrowo – literowym;
- d) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów;
- e) **zabudowie adaptowanej** - oznacza zachowanie stanu istniejącego zabudowy, zezwala się na jej przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i rozbiórkę w celu odtworzenia zabudowy, przy spełnieniu warunków wynikających z przeznaczenia terenu, zasad zabudowy i zagospodarowania, określonych w ustaleniach niniejszej uchwały oraz zmiany sposobu użytkowania, jeżeli jest zgodna z ustaleniami niniejszego planu;
- f) **maksymalnym wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu;
- g) **minimalnym wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć minimalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu;
- h) **wysokości zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub najwyższej krawędzi obiektu budowlanego;
- i) **kącie nachylenia połąci** – należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połąci dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połąci nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść;
- j) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

### **ROZDZIAŁ III PRZEPISY OGÓLNE**

#### **§4.**

##### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów funkcjonalnych na obszarze objętym planem.**

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:
  - 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) US – teren sportu i rekreacji;
  - 3) UT – teren turystyki;
  - 4) R – tereny rolnicze;
  - 5) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
  - 6) ZN – tereny zieleni naturalnej;
  - 7) ZL – tereny lasu;
  - 8) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
  - 9) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
  - 10) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
  - 11) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

#### **§5.**

##### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:
  - 1) sposobów zagospodarowania i ochrony terenów zieleni oraz zachowania powierzchni biologicznie czynnej terenów funkcjonalnych;
  - 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy, wysokości zabudowy oraz sposobu kształtowania dachów;
  - 3) kolorystyki obiektów budowlanych, w tym materiałów użytych do pokryć dachowych i elewacji budynków;
  - 4) przeznaczenia terenów funkcjonalnych oraz minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi terenów funkcjonalnych;
3. Zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji i pokryć dachowych zabudowy;
4. Zezwala się na lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## §6.

### Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:
  - 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
  - 3) tereny podmokłe oraz oczka wodne należy pozostawić w stanie niezmienionym;
  - 4) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów utwardzonych do wód powierzchniowych i gruntu;
  - 5) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
  - 6) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz kierunku odpływu ze źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) nakazuje się aby zanieczyszczenia i ścieki z przestrzeni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych podczyszczać i odprowadzać w sposób nie zagrażający środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 8) ustala się zasady wynikające z położenia terenów objętych planem w obszarze aglomeracji Olecko;
  - 9) nakazuje się stosowanie niskoemisyjnych źródeł zaopatrzenia w ciepło nie wywierających negatywnego oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 10) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy dotyczące ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu:
    - a) dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi:
      - **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
      - **US** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
      - **UT** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
      - **R** – jak dla zabudowy zagrodowej;
      - **RM** – jak dla zabudowy zagrodowej;
    - b) pozostałe tereny funkcjonalne wyznaczone w planie nie podlegają ochronie akustycznej.
  - 11) ustala się nakaz gromadzenia i zagospodarowywania odpadów w sposób zgodny z odpowiednimi planami gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem segregacji odpadów.
2. Ustala się w zakresie ochrony przyrody:
  - 1) ustala się zasady wynikające z częściowego położenia terenów objętych planem w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## §7.

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. Ustala się w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - 1) Wyznacza się na obszarze opracowania planu strefę ochrony konserwatorskiej B - ochrony częściowej, w granicach której obejmuje się ochroną istniejący układ krajobrazowo-przestrzenny, z zachowaniem istniejących linii zabudowy oraz elementów istniejącej zabudowy i jej otoczenia charakteryzujących się znaczącymi wartościami historyczno-kulturowymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 2) Ustala się zasady zagospodarowania w granicach strefy ochrony konserwatorskiej B:
    - a) zachowuje się zasadnicze elementy historycznego rozplanowania przestrzennego: układu dróg i linii zabudowy;
    - b) dostosowanie nowej zabudowy do istniejącej historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, bryły, rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych zabudowy;

## §8.

### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

1. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów komunikacji:
  - 1) obsługę komunikacyjną terenów funkcjonalnych zapewniają: droga publiczna klasy lokalnej oznaczona w planie symbolem literowym **KDL**, drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone w planie symbolami literowymi **KDD** oraz drogi wewnętrzne oznaczone w planie symbolami literowymi **KDW**;
  - 2) ustala się powiązanie układu komunikacji obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę publiczną klasy lokalnej oznaczoną w planie symbolem **KDL1**;
  - 3) zachowuje się istniejące zjazdy na drogi publiczne;
  - 4) dopuszcza się przebudowę istniejących i budowę nowych zjazdów na drogi publiczne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 5) dopuszcza się budowę nowego lub przebudowę, remont, modernizację istniejącego obiektu mostowego w ciągu drogi publicznej **KDD1**, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, warunkujących prawidłowe korzystanie z tej drogi;
2. Ustala się wskaźniki wyposażenia terenów funkcjonalnych w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
  - 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i zabudowy zagrodowej, minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
  - 2) dla hoteli i pensjonatów – min. 1,0 miejsce postojowe na 1 pokój;
  - 3) ustala się nakaz lokalizowania miejsc postojowych wyłącznie na terenie inwestycji;
  - 4) nie ustala się miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

3. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:
  - 1) ustala się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 2) dopuszcza się możliwość remontu, przebudowy i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 3) dopuszcza się likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 4) ustala się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **KDL, KDD, KDW** na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 5) dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **MN, US, UT, R, RM, ZN, ZL** wyłącznie na obszarach nie podlegających ochronie prawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów funkcjonalnych i nie narusza przepisów odrębnych.
4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:
  - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy należy realizować z sieci wodociągowej;
  - 2) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 3) ustala się, iż sieć wodociągowa musi posiadać parametry gwarantujące niezawodne zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w razie potrzeb dla ochrony przeciwpożarowej.
5. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gromadzenia odpadów:
  - 1) ustala się, iż obsługę w zakresie odprowadzenia ścieków z terenów istniejącej i projektowanej zabudowy należy realizować siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków;
  - 2) ustala się obowiązek podłączenia istniejącej i projektowanej zabudowy do sieci kanalizacji sanitarnej aglomeracji Olecko;
  - 3) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry gwarantujące niezawodne odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy;
  - 4) ustala się, że wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie obowiązującymi przepisami odrębnymi;
    - a) dopuszcza się dla terenów nieutwardzonych indywidualne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób nie zagrażający środowisku oraz warunkom gruntowo-wodnym, zgodnie z zasadami współżycia społecznego oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 5) ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.
6. Ustala się następujące zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną terenów funkcjonalnych należy realizować z istniejącej stacji elektroenergetycznej 110/15 kV w Olecku za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii średniego napięcia i stacji transformatorowych 15/0,4 kV;

- 2) ustala się, iż bezpośrednio zaopatrzenie w energię elektryczną odbiorców należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane linie niskiego napięcia nN-0,4 kV napowietrzne i doziemne;
  - 3) dla istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia wyznacza się strefę ograniczonego zagospodarowania, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 4) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako doziemne lub napowietrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 5) ustala się, iż lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować z uwzględnieniem odległości wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych;
  - 6) ustala się, iż w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
7. Ustala się następujące zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji istniejącej i projektowanej zabudowy należy realizować z sieci telekomunikacyjnej;
  - 2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane doziemnie;
  - 3) ustala się, iż w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Ustala się następujące zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło istniejącej i projektowanej zabudowy należy realizować indywidualnie;
    - a) dopuszcza się ogrzewanie projektowanej zabudowy w oparciu o gaz, olej opałowy, drewno, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - b) zakazuje się stosowania paliw wysokoemisyjnych do ogrzewania nowoprojektowanych budynków, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
9. Ustala się następujące zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz terenów istniejącej i projektowanej zabudowy należy realizować z sieci gazowej z chwilą jej wybudowania i oddania do użytkowania;
  - 2) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **§9.**

### **Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

1. Dopuszcza się wykorzystywanie terenów zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem, do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu.



## §10.

### **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - 1) w strefie ograniczonego zagospodarowania, o której mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wyznaczonej dla linii elektroenergetycznej, dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) w strefie ochrony konserwatorskiej B - ochrony częściowej, o której mowa w ustaleniach dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, występują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów, z uwzględnieniem wytycznych i zasad wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych.

## §11.

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.**

1. Ustala się wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami literowymi:

1) <b>MN</b> – 30%	4) <b>R</b> – 1%	7) <b>ZL</b> – 1%	10) <b>KDD</b> – 0,01%
2) <b>US</b> – 1%	5) <b>RM</b> – 30%	8) <b>WS</b> – 0,01%	11) <b>KDW</b> – 0,01%
3) <b>UT</b> – 30%	6) <b>ZN</b> – 1%	9) <b>KDL</b> – 0,01%	

## ROZDZIAŁ IV USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

### §12.

#### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym MN.**

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem od **MN1 do MN8**:
  - 1) Podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) Uzupełniające przeznaczenie terenów funkcjonalnych - zabudowa agroturystyczna;
  - 3) Ustala się na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **MN8** strefę ograniczonego zagospodarowania dla istniejącej linii elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, o której mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 4) Adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą wraz z zabudową towarzyszącą zlokalizowaną na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8**;
  - 5) Dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych na terenach funkcjonalnych oznaczonych symbolami **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8** w ramach istniejącej zabudowy zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
  - 6) Ustanawia się na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **MN** strefę ochrony konserwatorskiej B – ochrony częściowej (granica strefy jak na załączniku nr 1), dla której obowiązują przepisy odrębne;
  - 7) Tereny funkcjonalne oznaczone w planie symbolem **MN** znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
  - 8) W ramach przeznaczenia terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami **od MN1 do MN8** w liniach rozgraniczających dopuszcza się lokalizację na jednej działce:
    - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
    - b) jednego budynku usług agroturystycznych;
    - c) jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku gospodarczo-garażowego lub jednego budynku garażowego;
    - d) jednej wiaty i jednej altany.
  - 9) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
    - a) istniejące budynki adaptować zgodnie z ich dotychczasową formą;
    - b) nowoprojektowane budynki mieszkalne oraz usług agroturystycznych realizować jako wolnostojące;

- c) nowoprojektowane budynki usług agroturystycznych realizować jako wolnostojące;
  - d) budynek gospodarczy lub garażowy lub gospodarczo-garażowy realizować jako wolnostojący lub zespolony z budynkiem jednorodzinny;
  - e) wiaty i altany realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – kształtowane zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi;
- 10) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
- a) Powierzchnia biologicznie czynna – minimum 65%;
  - b) Minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 0,01 (1%);
  - c) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – maksymalnie 0,35 (35%);
  - d) Wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01;
  - e) Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,70;
- 11) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków mieszkalnych i usług agroturystycznych:
- a) Wysokość zabudowy:
    - wysokość budynku mieszkalnego w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej oraz budynku usług agroturystycznych - do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – nie wyżej jednak niż 10,0 m;
  - b) Dopuszcza się wykonanie kondygnacji podziemnej w budynku mieszkalnym jednorodzinny wolnostojącym i budynku usług agroturystycznych;
  - c) Usytuowanie kalenic głównych budynków prostopadle lub równolegle do najdłuższej granicy działki lub w nawiązaniu do budynków bezpośrednio sąsiadujących;
  - d) Dachy pochyłe dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniej niż 40°, kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego, w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn;
  - e) W elewacjach budynku stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych, w kolorystyce barw stonowanych;
- 12) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynku gospodarczego, gospodarczo-garażowego, garażowego:
- a) Wysokość zabudowy maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 7,0 m;
  - b) Usytuowanie kalenic głównych budynków prostopadle lub równolegle do najdłuższej granicy działki lub w nawiązaniu do budynków bezpośrednio sąsiadujących;
  - c) Dachy pochyłe jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego;
  - d) W elewacjach budynku stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych, w kolorystyce barw stonowanych;
- 13) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
- a) Wysokość zabudowy maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 6,0 m;

- b) Dachy pochylone jedno, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego;
- 14) Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1500 m<sup>2</sup>;
- 15) Ustala się minimalną szerokość frontów działek w granicach terenów oznaczonych w planie symbolem - **MN** - 30 m.

### §13.

#### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonych w planie symbolem literowym **US**.**

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **US1**:
- 1) Podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren sportu i rekreacji;
  - 2) Ustanawia się na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem **US1** strefę ochrony konserwatorskiej B – ochrony częściowej (granica strefy jak na załączniku nr 1), dla której obowiązują przepisy odrębne;
  - 3) Teren funkcjonalny oznaczony w planie symbolem **US1** znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
  - 4) Ustala się na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **US1** strefę ograniczonego zagospodarowania dla istniejącej linii elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi, o której mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 5) W ramach przeznaczenia terenu funkcjonalnego w liniach rozgraniczających dopuszcza się lokalizację na wydzielonym terenie:
    - a) urządzeń sportu i rekreacji;
    - b) placu zabaw;
    - c) obiektów małej architektury;
    - d) plaży;
    - e) zieleni urządzonej.
  - 6) Ustala się na terenie funkcjonalnym zakaz realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury oraz pomostów realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

## §14.

### Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym UT.

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **UT1**:
  - 1) Podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego – tereny turystyki;
  - 2) W ramach przeznaczenia terenu funkcjonalnego w liniach rozgraniczających dopuszcza się lokalizację na wydzielonym terenie:
    - a) budynków rekreacji zbiorowej,
    - b) budynków gospodarczych,
    - c) budynków garażowych,
    - d) wiat oraz altan;
  - 3) Ustala się na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **UT1** strefę ograniczonego zagospodarowania dla istniejącej linii elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi, o której mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 4) Adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną zlokalizowaną na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **UT1**;
  - 5) Dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **UT1** w ramach istniejącej zabudowy zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
  - 6) Ustanawia się na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **UT1** strefę ochrony konserwatorskiej B – ochrony częściowej (granica strefy jak na załączniku nr 1), dla której obowiązują przepisy odrębne;
  - 7) Teren funkcjonalny oznaczony w planie symbolem **UT1** znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
  - 8) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
    - a) nowoprojektowane budynki rekreacji zbiorowej realizować jako wolnostojące;
    - b) nowoprojektowane budynki gospodarcze i garażowe realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych tworząc zespół obiektów;
    - c) wiaty i altany realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
    - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – kształtowane zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi;
  - 9) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
    - a) Powierzchnia biologicznie czynna – minimum 70%;
    - b) Minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 0,01 (1%);
    - c) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 0,15 (15%);

- d) Wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01;
  - e) Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,3.
- 10) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków rekreacji zbiorowej:
- a) Wysokość zabudowy:
    - wysokość budynku rekreacji zbiorowej do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe)– nie wyżej jednak niż 10,0 m;
    - dopuszcza się wykonanie kondygnacji podziemnej w budynku rekreacji zbiorowej,
    - dopuszcza się lokalizację garażu na kondygnacji podziemnej;
  - b) Usytuowanie kalenic głównych budynków prostopadle lub równolegle do najdłuższej granicy działki lub w nawiązaniu do budynków bezpośrednio sąsiadujących;
  - c) Dachy pochyłe dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniej niż 40°; kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego, w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn;
  - d) W elewacjach budynku stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych, w kolorystyce barw stonowanych;
- 11) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynku gospodarczego, garażowego:
- a) Wysokość zabudowy maksymalnie 1 kondygnacja nadziemne – nie wyżej jednak niż 7,0 m;
  - b) Usytuowanie kalenic głównych budynków prostopadle lub równolegle do najdłuższej granicy działki lub w nawiązaniu do budynków bezpośrednio sąsiadujących;
  - c) Dachy pochyłe dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego, w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn;
  - d) W elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak: cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych, w kolorystyce barw stonowanych;
- 12) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
- a) Wysokość zabudowy maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 6,0 m;
  - b) Dachy pochyłe jedno, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego.
2. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla terenu oznaczonego w planie symbolem **UT1** – 1500 m<sup>2</sup>;
3. Ustala się minimalną szerokość frontów działek w granicach terenu oznaczonego w planie symbolem – **UT1** - 30 m.

## **§15.**

### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym R.**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem **od R1 do R5**:
  - 1) Podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny rolnicze;
  - 2) Uzupełniające przeznaczenie terenu funkcjonalnego – tereny zabudowy zagrodowej;
  - 3) Ustala się na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **R2, R3, R4 i R5** strefę ograniczonego zagospodarowania dla istniejących linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi, o których mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 4) Ustala się rolnicze użytkowanie terenów funkcjonalnych w rozumieniu gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) Ustala się utrzymanie istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych na gruntach rolnych;
  - 6) Ustanawia się na części terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem **R** strefę ochrony konserwatorskiej B – ochrony częściowej (granica strefy jak na załączniku nr 1), dla której obowiązują przepisy odrębne;
  - 7) Tereny funkcjonalne oznaczone w planie symbolem **R** znajdują się częściowo w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
  - 8) W ramach przeznaczenia terenów funkcjonalnych w ich liniach rozgraniczających dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, wchodzących w skład zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 9) budynek mieszkalny realizować jako wolnostojący;
  - 10) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
  - 11) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
  - 12) lokalizacja projektowanych i rozbudowywanych budynków inwentarskich, w tym silosów i obiektów przeznaczonych na składowanie kiszonki, w odległości nie mniejszej niż 100 m od budynków mieszkalnych będących przedmiotem odrębnego posiadania;
  - 13) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
    - a) Powierzchnia biologicznie czynna – minimum 75%;
    - b) Minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – maksymalnie 0,01 (0,1%);
    - c) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – maksymalnie 0,15 (15%);
    - d) Wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01
    - e) Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,3.
  - 14) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla zabudowy zlokalizowanej na terenach funkcjonalnych:
    - a) wysokość zabudowy:

- wysokość budynku mieszkalnego w ramach zabudowy zagrodowej - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne lub 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe – nie wyżej jednak niż 10,0 m;
- wysokość budynku gospodarczego, budynku inwentarskiego, budynku garażowego, budynku gospodarczo-garażowego, wiaty – nie wyżej niż 12,0 m;
- b) Usytuowanie kalenic głównych budynków prostopadle lub równolegle do najdłuższej granicy działki lub w nawiązaniu do budynków bezpośrednio sąsiadujących;
- c) Dachy budynków mieszkalnych pochyłe dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniej niż 40°; kryte dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego, w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn;
- d) Dachy budynku gospodarczego, budynku inwentarskiego, budynku garażowego, budynku gospodarczo-garażowego, wiaty pochyłe dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°; kryte blachą, dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego, dopuszcza się realizację świetlików w dachach;
- e) W elewacjach budynków stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych, w kolorystyce barw stonowanych.

## §16.

### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonych w planie symbolem literowym RM.**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem od **RM1** do **RM4**:
  - 1) Podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny zabudowy zagrodowej;
  - 2) Uzupełniające przeznaczenie terenów funkcjonalnych – zabudowa agroturystyczna;
  - 3) Ustala się na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **RM2** i **RM3** strefę ograniczonego zagospodarowania dla istniejących linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi, o których mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 4) Zachowuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną na terenach funkcjonalnych od **RM1**, **RM3**, **RM4**;
  - 5) Dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych na terenach funkcjonalnych **RM1**, **RM3**, **RM4** w ramach istniejącej zabudowy zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
  - 6) Ustanawia się na części terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem **RM1**, **RM2**, **RM3** strefę ochrony konserwatorskiej B – ochrony częściowej (granica strefy jak na załączniku nr 1), dla której obowiązują przepisy odrębne;
  - 7) Obsługa komunikacyjna terenu:
    - **RM2** z drogi KDL1 poprzez teren **MN3**;



- RM3 z drogi KDL1 poprzez teren MN5 oraz MN8;
- 8) Tereny funkcjonalne oznaczone w planie symbolem **RM1, RM2, RM3, RM4** znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 9) W ramach przeznaczenia terenów funkcjonalnych w ich liniach rozgraniczających dopuszcza się lokalizację:
- a) budynków mieszkalnych w ramach zabudowy zagrodowej;
  - b) budynków usług agroturystycznych;
  - c) budynków gospodarczych;
  - d) budynków inwentarskich;
  - e) budynków garażowych;
  - f) budynków gospodarczo-garażowych;
  - g) wiat i altan;
- 10) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
- a) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący, zachowując tradycyjne formy architektoniczne;
  - b) budynek usług agroturystycznych realizować jako wolnostojący lub zespolony z budynkiem mieszkalnym;
  - c) budynek gospodarczy, budynek inwentarski realizować jako wolnostojący;
  - d) budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy realizować jako wolnostojący lub zespolony z budynkiem mieszkalnym, budynkiem gospodarczym lub budynkiem inwentarskim;
  - e) wiatę i altanę realizować jako wolnostojącą lub zespoloną budynkiem gospodarczym, budynkiem inwentarskim, budynkiem garażowym, budynkiem gospodarczo-garażowym;
  - f) nieprzekraczalna linia zabudowy – kształtowana zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych,:
- a) Powierzchnia biologicznie czynna – minimum 65%;
  - b) Minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – maksymalnie 0,01 (1%);
  - c) Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – maksymalnie 0,35 (35%);
  - d) Wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01;
  - e) Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,70.
- 12) Ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla zabudowy zlokalizowanej na terenach funkcjonalnych:
- a) wysokość zabudowy:
    - wysokość budynku mieszkalnego w ramach zabudowy zagrodowej, budynku usług agroturystycznych - maksymalnie 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe – nie wyżej jednak niż 10,0 m;
    - wysokość budynku gospodarczego, budynku inwentarskiego, budynku garażowego, budynku gospodarczo-garażowego - nie wyżej niż 12,0 m;

- wysokość wiaty, altany - nie wyżej niż 5,0 m;
- b) Usytuowanie kalenic głównych budynków prostopadle lub równolegle do najdłuższej granicy działki lub w nawiązaniu do budynków bezpośrednio sąsiadujących;
- c) Dachy pochylone dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od nie mniej niż 40°; kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego, w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarni;
- d) Dla budynków garażowych, wiat i altan dopuszcza się realizację dachów jednospadowych;
- e) W elewacjach budynku stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych, w kolorystyce barw stonowanych odcieniach bieli i beżu.

## §17.

### Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym ZN.

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem **od ZN1 do ZN4**:
  - 1) Podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny zieleni naturalnej;
  - 2) Dopuszcza się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni;
  - 3) Ustala się zakaz niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;
  - 4) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów liniowych infrastruktury technicznej stanowiących inwestycje celu publicznego, o których mowa w przepisach odrębnych.
  - 5) Ustanawia się na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **ZN1, ZN2, ZN3, ZN4** strefę ochrony konserwatorskiej B – ochrony częściowej, (granica strefy jak na załączniku nr 1), dla której obowiązują przepisy odrębne;
  - 6) Tereny funkcjonalne oznaczone w planie symbolami **ZN1, ZN2, ZN3, ZN4** znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich, (granica strefy jak na załączniku nr 1), dla którego obowiązują przepisy odrębne.

## §18.

### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym ZL.**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem **od ZL1 do ZL2**:
  - 1) Podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny lasów;
  - 2) Ustala się zakaz niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;
  - 3) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów liniowych infrastruktury technicznej stanowiących inwestycje celu publicznego, o których mowa w przepisach odrębnych;
  - 4) Ustala się leśne użytkowanie terenów funkcjonalnych w rozumieniu leśnej przestrzeni produkcyjnej;
  - 5) Dopuszcza się prowadzenie planowanej gospodarki leśnej;
  - 6) Ustanawia się na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem **ZL1, ZL2** strefę ochrony konserwatorskiej B – ochrony częściowej, dla której obowiązują przepisy odrębne;
  - 7) Tereny funkcjonalne oznaczone w planie symbolem **ZL1, ZL2** znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

## §19.

### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym WS.**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **od WS1 do WS7**:
  - 1) Podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
  - 2) Ustala się na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **WS4 i WS5** strefę ograniczonego zagospodarowania dla istniejących linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi, o których mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 3) Ustala się zakaz niszczenia oraz przekształcania i ingerencji w istniejącą faunę i florę w liniach rozgraniczających terenów **WS1, WS2, WS3** jako ostoi bioróżnorodności;
  - 4) Ustala się w granicach terenów funkcjonalnych **WS1, WS2, WS3, WS4, WS5, WS6, WS7** zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem pomostów, pod warunkiem uzyskania odpowiednich pozwoleń wynikających z przepisów odrębnych;
  - 5) Zezwala się na lokalizację urządzeń wodnych w granicach terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **WS2, WS3** zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) Nakazuje się utrzymanie naturalnego charakteru obrzeża jeziora, za wyjątkiem terenów położonych bezpośrednio przy urządzeniach i obiektach sportowych, turystycznych i rekreacyjnych.

## **§20.**

### **Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDL.**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **KDL1**:
  - 1) Podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego - teren drogi publicznej klasy lokalnej;
  - 2) Uzupełniające przeznaczenie terenu funkcjonalnego – zieleń izolacyjna, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna związana z funkcjonowaniem drogi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, chodniki oraz ścieżki rowerowe realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) Adaptuje się istniejący układ komunikacyjny obejmujący teren drogi publicznej klasy lokalnej;
  - 4) Dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych w granicach terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **KDL1**;
  - 5) Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego - 12 m z przewężeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **§21.**

### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym KDD.**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem od **KDD1** do **KDD2**:
  - 1) Podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
  - 2) Uzupełniające przeznaczenie terenów funkcjonalnych – zieleń izolacyjna, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, chodniki oraz ścieżki rowerowe realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) Adaptuje się istniejący układ komunikacyjny obejmujący tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
  - 4) Dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych w granicach terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **KDD1, KDD2**;
  - 5) Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami:
    - a) **KDD1** – szerokość zmienna, od 4 m do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - b) **KDD2** – 10m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

## §22.

### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym KDW.**

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem od **KDW1** do **KDW2**:
  - 1) Podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny dróg wewnętrznych;
  - 2) Uzupełniające przeznaczenie terenów funkcjonalnych – infrastruktura techniczna, chodniki oraz ścieżki rowerowe realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) Adaptuje się istniejący układ komunikacyjny obejmujący tereny dróg wewnętrznych;
  - 4) Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami:
    - a) **KDW1** – szerokość zmienna, od 7 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - b) **KDW2** – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 5) Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### §23.

1. Tracą moc zapisy w granicach opracowania niniejszego planu:
  - 1) 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.
2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Olecko.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Olecku