

Projekt

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ W OLECKU

z dnia 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gordejkach

Na podstawie art. 20 ust. 1, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778¹⁾) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko uchwalonego uchwałą nr ORN.0007.94.2015 z dnia 29 grudnia 2015 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gordejkach, zwany dalej planem, o powierzchni 7,4 ha.

2. Granice obszaru objętego planem zostały określone zgodnie z uchwałą Nr ORN.0007.20.2016 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 24 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gordejkach.

3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu:

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

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów oraz zasad zabudowy i zagospodarowania;
- 2) uwzględnienie tendencji rozwojowych gminy zgodnie z kierunkami określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko;
- 3) zapewnienie harmonijnego kształtowania struktury przestrzennej z uwzględnieniem zasad ochrony krajobrazu i środowiska przyrodniczego.

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem **RM**;
- 2) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych, oznaczony symbolem **RU**;
- 3) fragment drogi powiatowej nr 1812 N, przyległej do terenów RM i RU, oznaczony symbolem **KD(L)**.

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

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

§ 5. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć granicę usytuowania ściany zewnętrznej budynku z pominięciem: galerii, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych poza lico budynku mniej niż 1,0 m oraz elementów wejść do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla osób niepełnosprawnych);

¹⁾Zmiany ustawy: Dz. U. z 2016 r. poz. 904, 961, 1250, 1579.

- 2) symbolach przeznaczenia terenów – należy przez to rozumieć symbol literowy, określający funkcje terenów;
- 3) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zieleni pełniącą funkcje izolacyjno-ochronne od innych terenów lub obiektów, złożoną z roślinności średnio- i wysokopiennej.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych planem

§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM (pow. 1,3 ha)** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej.

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

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – 8 m od linii rozgraniczającej drogę;
- 2) intensywność zabudowy - 0,05-0,5;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30%;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60% powierzchni działki;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 6) gabaryty budynków:
 - wysokość budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 10 m;
 - wysokość budynków gospodarczych – jedna kondygnacja, maksymalnie 8 m;
- 7) geometria dachu:
 - dla budynków mieszkalnych - dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia 35-45°;
 - dla budynków gospodarczych - dwuspadowy o kącie nachylenia 15- 45°;
- 8) pokrycie dachów:
 - dla budynków mieszkalnych - dachówka lub materiał dachówko podobny w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego;
 - dla budynków gospodarczych - dachówka lub blachodachówka w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego;
- 9) poziom posadzki parteru w stosunku do posadowienia terenu przy wejściu głównym do budynku nie wyżej niż 80 cm.

§ 7. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RU (pow. 5,9 ha)** ustala się przeznaczenie: teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych.

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

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – 8 m od linii rozgraniczającej drogę;
- 2) intensywność zabudowy - 0,05-0,5;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30%;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50% powierzchni działki;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
- 6) geometria dachu – dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia do 45°.

4. Ogranicza się produkcję w gospodarstwie hodowlanym do łącznej wielkości 200 DJP.

§ 8. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD(L) (pow. 0,2 ha)** :

- 1) przeznaczenie - teren drogi publicznej klasy lokalnej (droga powiatowa Nr 1812 N);
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających teren zmienna - średnia ok. 8 m.

§ 9. Ustalenia dotyczące systemu komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów poprzez drogę powiatową nr 1812 N, w części położoną w granicach opracowania (teren drogi publicznej lokalnej KD(L)) oraz drogi dojazdowe w ilości i parametrach dostosowanych do potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nie ustala się minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji, ze względu na charakter użytkowania terenów.

§ 10. Ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

- 1) nowe sieci infrastruktury technicznej lokalizować na terenach dróg, chyba, że warunki terenowe pozwalają na ich realizację wyłącznie na innych terenach; dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę istniejących, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów socjalnych, gospodarczych i przeciwpożarowych - z istniejącej sieci wodociągowej komunalnej z możliwością jej rozbudowy;
- 3) odprowadzenie ścieków - do istniejącej komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej, z możliwością jej rozbudowy;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - dopuszcza się odprowadzenie powierzchniowe na nieutwardzone powierzchnie lub zagospodarowanie na terenie inwestycji;
- 5) w zakresie elektroenergetyki - zasilanie w energię elektryczną z istniejących oraz projektowanych urządzeń i sieci elektroenergetycznych;
- 6) w zakresie telekomunikacji - sieć telekomunikacyjną w postaci podziemnej kanalizacji należy prowadzić na zasadzie wspólnej koordynacji projektowanych inwestycji z sieciami elektrycznymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło - z indywidualnych źródeł ciepła, przy stosowaniu paliw bezemisyjnych lub niskoemisyjnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz – z indywidualnych źródeł gazu; dopuszcza się realizację sieci gazowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 9) na obszarze objętym planem dopuszcza się inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

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

- 1) cały obszar objęty planem położony jest w obszarze chronionego krajobrazu, w związku z czym obowiązują przepisy Rozporządzenia nr 139 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 12 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich;
- 2) zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem teren oznaczony na rysunku planu symbolem **RM** zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej;
- 3) zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko hodowla zwierząt w liczbie nie mniejszej niż 40 DJP, należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) wprowadza się nakazy:
 - stosowania technologii bezpiecznych dla środowiska, a w szczególności zapobiegających zanieczyszczeniu gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych;
 - ograniczania szkodliwych emisji do powietrza atmosferycznego;
 - zagospodarowania odpadów stałych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie;
 - urządzenia, przy całej południowej granicy terenu RU, pasa zieleni izolacyjnej z roślinności średniopiennej (krzewy) i wysokopiennej (drzewa), o szerokości min. 12 m;
- 6) w zakresie kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
 - zakazuje się w wykończeniu elewacji budynków stosowanie jaskrawych barw;
 - nakazuje się, aby projektowana zabudowa skalą i formą harmonizowała z krajobrazem i otoczeniem;
 - w obszarze terenów biologicznie czynnych wzbogacić krajobraz kulturowy poprzez nasadzenie drzew liściastych.

§ 12. Ustalenia w zakresie obrony cywilnej:

- 1) oświetlenie dostosować do centralnego wygaszania;
- 2) obszar objęty planem wyposażać w hydranty na sieci wodociągowej do celów p.poż.

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

- 1) na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych.

**Rozdział 3.
Pozostałe ustalenia**

§ 14. Nie ustala się:

- 1) zasad ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na obszarze objętym planem;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, ze względu na brak potrzeby takich regulacji;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na brak występowania takich przestrzeni;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na kontynuację rolniczego użytkowania terenów RM i RU.

§ 15. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym : 5 % dla terenu RM, 30% dla terenu RU, 5% dla terenu KD(L).

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Karol Sobczak

obręb GORDEJKI gmina Olecko

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

LEGENDA

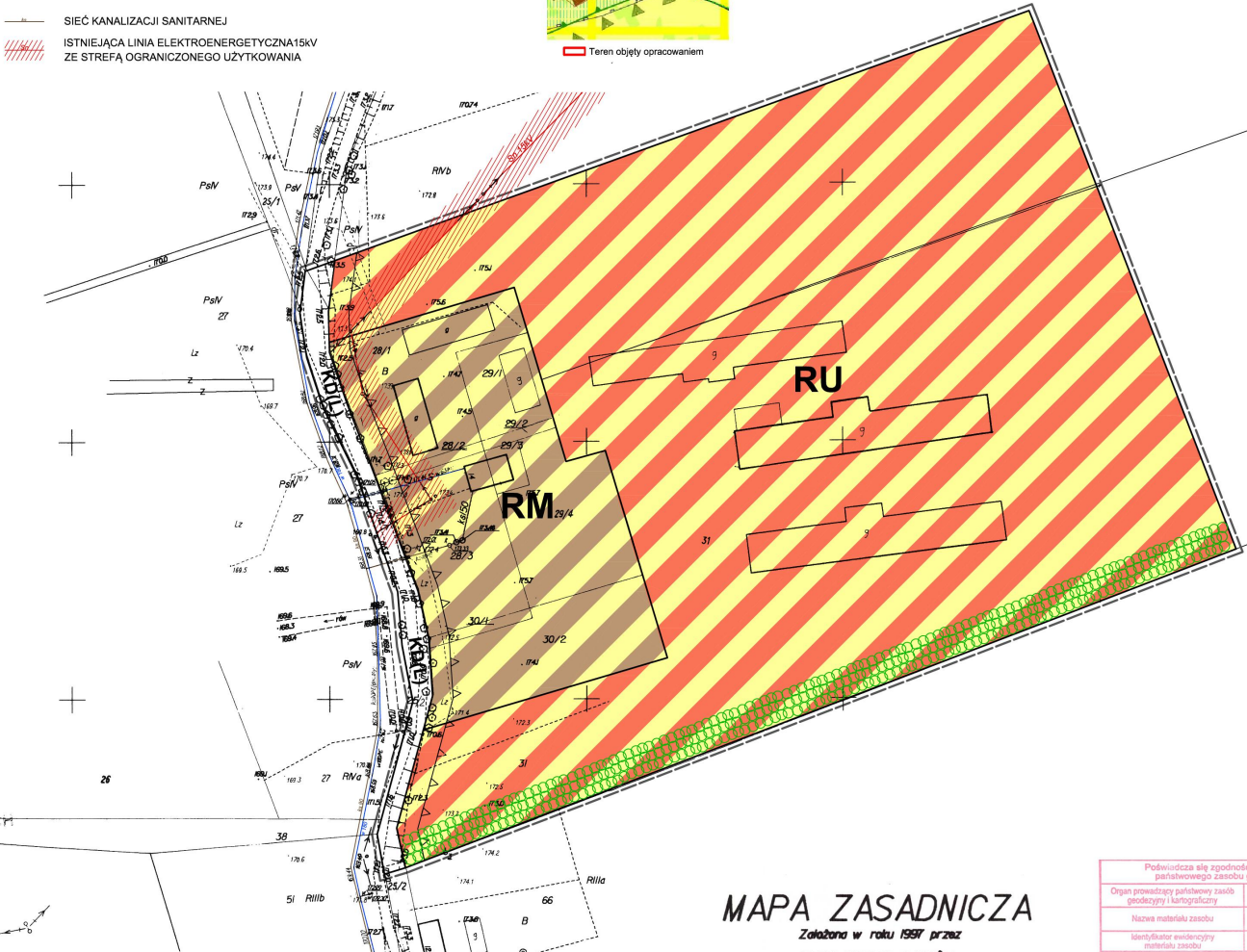
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- △ △ NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
- RU TEREN OBSŁUGI PRODUKCJI ROLNEJ I HODOWLANEJ
- RM TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- KD(L) TEREN DROGI PUBLICZNEJ - KLASY L
- O O ZIELEŃ IZOLACYJNA
- SIEĆ WODOCIĄGOWA
- SIEĆ KANALIZACJI SANITARNEJ
- ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15KV ZE STREFA OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

Wynik ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Olecko



- RU OBSZAR ZWARTY ZABUDOWY W OBRĘBIE ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I NIEZABUDOWANEJ
- RM OBSZAR ZWARTY ZABUDOWY W OBRĘBIE ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I NIEZABUDOWANEJ
- KD(L) OBSZAR ZWARTY ZABUDOWY W OBRĘBIE DROGI PUBLICZNEJ KLASY L
- O O OBSZAR ZWARTY ZABUDOWY W OBRĘBIE ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I NIEZABUDOWANEJ
- OBSZAR ZWARTY ZABUDOWY W OBRĘBIE ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I NIEZABUDOWANEJ

Rysunek planu skala 1:1000
 1 cm = 10 m



MAPA ZASADNICZA

Założona w roku 1997 przez
 "GEO-BIT" W ŁOMŻY

mgr inż. Józef Taurągłński

Podwładza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Starosta Olecki
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P. 2813. 214. 443. 144
Data wykonania kopii	04.07.2016
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	mgr inż. Henryk Błukowski

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Olecku
z dnia.....2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do planu

Do wyłożonego do publicznego wglądu planu miejscowego uwag nie wniesiono.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Olecku
z dnia.....2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Plan miejscowy nie przewiduje realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Uzasadnienie

Przedłożony do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gordejkach, został sporządzony zgodnie z procedurą planistyczną, wynikającą z ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 17 ustawy, niniejsza uchwała stanowi zakończenie procedury sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- Rada Miejska w Olecku w dniu 24 marca 2016 roku podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gordejkach,
- projekt zmiany planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia w wymaganym zakresie,
- projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21 października 2016 r. do 10 listopada 2016 r.,
- do wyłożonego projektu planu, w ustawowym terminie nie wpłynęły uwagi.

Ustalenia zmiany planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko.

W związku z powyższym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gordejkach zostaje przekazany Radzie Miejskiej w Olecku do uchwalenia.