

## Projekt

### UCHWAŁA NR .....

### RADY MIEJSKIEJ W OLECKU

z dnia ..... 2019 r.

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Gąski I"

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, poz. 235), uchwala się, co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Olecku nr ORN.0007.94.2015 z dnia 29 grudnia 2015 r. z późn. zm., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Gąski I", zwany dalej "planem", zgodnie z Uchwałą Nr ORN.0007.60.2017 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 29 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Gąski I".

**§ 2.** 1. Plan obejmuje teren w granicach przedstawionych na rysunku planu, który stanowi integralną jego część, zgodną z załącznikiem graficznym do uchwały Nr ORN.0007.60.2017 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 29 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Gąski I".

2. Przedmiotem ustaleń planu jest:

- 1) przeznaczenie gruntów rolnych na tereny związane z ruchem turystyczno-wypoczynkowym, w tym usług turystyczno-sportowych, zabudowy letniskowej, pensjonatowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z adaptacją istniejącej zabudowy zagrodowej oraz lokalizacji planowanej zabudowy zagrodowej;
- 2) ustalenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) ustalenie zasad kształtowania krajobrazu, w związku z występowaniem obszaru chronionego krajobrazu na terenie objętym planem.

3. Plan składa się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały planu;
- 2) części graficznej, którą jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

4. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 26 ha.

5. Zastosowane na rysunku planu oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice terenu objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole przeznaczenia terenów;
- 5) linie przerywane przedstawiające orientacyjne zasady podziału na działki, są oznaczeniami informacyjnymi;
- 6) granica strefy 100 m od zbiorników wodnych.

**§ 3.** Plan nie ustala:

- 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) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 4.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzić płaszczyzny elewacji nowo realizowanych budynków, wraz z ewentualnymi podcieniami, a nie dotyczą one takich elementów jak: balkony, tarasy, wykusze, schody zewnętrzne, gzymsy, okapy, pochylnie. Nieprzekraczalna linia zabudowy określona w planie nie dotyczy parkingów, sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej ( w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.);
- 2) **symbolu** - należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego określony odpowiednio literą i numerem lub literą, wyróżniającym go spośród innych terenów,
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem terenu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) **usługach turystycznych** – należy przez to rozumieć usługi przewodnickie, usługi hotelarskie oraz wszystkie inne usługi świadczone turystom lub odwiedzającym;
- 5) **zabudowie pensjonatowej** – należy przez to rozumieć zabudowę obiektami posiadającymi co najmniej 7 pokoi, o których mowa w art. 36 pkt 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) **zabudowie letniskowej** – należy przez to rozumieć zabudowę obiektami przeznaczonymi do wypoczynku w okresie letnim;
- 8) **budynku rekreacji indywidualnej** - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku, zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

## **Rozdział 2.**

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

**§ 5.** Ustala się podział obszaru objętego planem na 9 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi na rysunku planu zgodnie z poniższą klasyfikacją:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN;
- 2) teren zabudowy letniskowej ML;
- 3) teren zabudowy pensjonatowej MP;
- 4) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych RM;
- 5) teren usług turystycznych, sportu i rekreacji UT/US;
- 6) teren zieleni urządzonej ZP;
- 7) teren zieleni nieurządzonej ZN;
- 8) teren dróg wewnętrznych KDW;
- 9) teren ciągów pieszo - rowerowych KDX.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

**§ 6.** Kształtowanie struktury przestrzennej w nawiązaniu do regionalnych elementów tradycji budowlanych w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych dachów, detali i pokryć dachowych.

## **Rozdział 4.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym kształtowanie krajobrazu**

**§ 7. 1.** Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego w związku z tym podlega rygorom i uwarunkowaniom określonym w przepisach odrębnych.

2. Na terenie objętym planem wprowadza się obowiązek przestrzegania zasad zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska we wszelkich poczynaniach inwestycyjnych w tym ochrony przyrody oraz terenów biologicznie czynnych z istniejącymi zadrzewieniami i zakrzewieniami.

3. W zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku regulują przepisy odrębne:

- 1) tereny zabudowy ML, UT/US, ZP kwalifikuje się jako tereny rekreacyjno - wypoczynkowe;
- 2) tereny zabudowy MN i MP kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) teren RM kwalifikuje się jako teren zabudowy zagrodowej.

4. Nakazuje się stosowanie niskoemisyjnych źródeł zaopatrzenia w ciepło nie wywierających negatywnego oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Docelowo odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej.

6. W zakresie gospodarki odpadami nakazuje się gromadzenie i zagospodarowanie odpadów stałych zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.

7. W granicach planu nie ustala się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej i radiolinii.

#### **Rozdział 5.**

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

**§ 8. 1.** Na obszarze objętym formą ochrony przyrody w strefie 100 m od brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych obowiązuje zakaz zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Granice obszarów z zakazem zabudowy oznaczono graficznie na rysunku planu.

3. Ustala się strefę ograniczeń dla lokalizacji i zagospodarowania w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 6.**

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

**§ 9. 1. § 9. 1.** Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania zabudowy:

- 1) realizacja zabudowy przeznaczenia podstawowego od frontu działki, budynki gospodarczo-garażowe i garaże wolnostojące wyłącznie na zapleczu działki;
- 2) architektura ogrodowa w formie altan i wiat w zabudowie jednorodzinnej o wysokości do 4 m, dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny, nachylenia połaci dachowych o kącie nachylenia 15°-30°;
- 3) tynki zewnętrzne w kolorach pastelowych;
- 4) kolorystyka dachów w odcieniach czerwieni z dachówki lub blachy dachówkowej.

2. Szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania poszczególnych terenów objętych planem zostały określone w rozdziale 10 niniejszej uchwały.

#### **Rozdział 7.**

##### **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**

**§ 10.** Na obszarze opracowania planu nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie takie jak: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, oraz krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym.

#### **Rozdział 8.**

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

**§ 11. 1.** W zakresie systemów komunikacji ustala się:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów przeznaczonych pod zabudowę w oparciu o istniejące ogólnodostępne drogi wewnętrzne oznaczone symbolami 2KDW, 3KDW i 4KDW, projektowane drogi wewnętrzne oznaczone symbolami 1KDW, 5KDW, 6KDW i 7 KDW oraz ciągi pieszo-rowerowe oznaczone symbolami 1KDX, 2KDX i 3KDX;
- 2) nadrzędny układ komunikacyjny stanowią drogi publiczne: powiatowa nr 1901 N i droga gminna przebiegające poza obszarem opracowania planu, do których włączona jest istniejąca droga wewnętrzna oznaczona symbolem 4KDW; dopuszcza się jej poszerzenie do 10 m i przebudowę na odcinkach jak na rysunku planu;
- 3) liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych: budynki mieszkalne jednorodzinne, letniskowe i zabudowy zagrodowej minimum 2 miejsca postojowe, pensjonaty, wynajem pokoi gościnnych minimum 1 miejsce postojowe na 1 pokój gościnny; usługi turystyczno-sportowe i rekreacji minimum 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 4) nie ustala się minimalnej liczby miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; określa się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w pasie drogowym drogi oznaczonej symbolem 4KDW ustala się realizację ścieżki rowerowej.

2. W zakresie systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów socjalnych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącego wodociągu komunalnego z możliwością rozbudowy;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej z możliwością jej rozbudowy lub przebudowy;
- 3) realizacja gospodarki wodno-ściekowej w granicach pasa drogowego dróg wewnętrznych do połączenia z siecią gminną zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wody opadowe należy odprowadzić na teren nieutwardzony w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) przewodowa łączność telekomunikacyjna w postaci podziemnej kanalizacji którą należy prowadzić na zasadzie wspólnej koordynacji projektowanych inwestycji z sieciami elektrycznymi;
- 6) bezprzewodowa łączność telekomunikacyjna na zasadzie zasięgu istniejących stacji bazowych telefonii komórkowej występujących poza granicami planu;

- 7) zapotrzebowanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci służącej do zasilania terenu objętego planem z lokalizacją linii elektroenergetycznych w ciągu pasów dróg wewnętrznych;
- 8) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o realizację lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła realizowanych z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa niepowodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;
- 9) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszczenie lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg i nieprzekraczalną linią zabudowy.

#### **Rozdział 9.**

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

**§ 12.** Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostaje ustalona dla wszystkich terenów objętych planem w wysokości 30 %.

#### **Rozdział 10.**

#### **Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu**

##### **§ 13. 1. Tereny zabudowy lotniskowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1-6 ML.**

2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie każdej działki dopuszcza się realizację jednego budynku w zabudowie wolno stojącej, t.j. budynku lotniskowego lub rekreacji indywidualnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację małej architektury ogrodowej, urządzeń sportowych i rekreacyjnych stanowiących wzbogacenie funkcji podstawowej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków tymczasowych, w tym tzw. domków holenderskich;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy 8 m od pasa drogowego.

3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki 20%;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,4;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,01;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki 70%;
- 5) geometria dachów: dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 45°;
- 6) maksymalna wysokość budynku 9 m w tym dwie kondygnacje nadziemne, z których jedna w poddaszu;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 1500 m<sup>2</sup>.

##### **§ 14. 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na rysunku planu oznaczone symbolami 1-5 MN.**

2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów uzupełniających, t.j. garaży oraz budynków gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 50 % powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
- 3) w budynku mieszkalnym dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o funkcji usługowej z zakresu usług nieuciążliwych niezakłócających funkcji mieszkaniowej, o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy 8 m od pasa drogowego dróg wewnętrznych oraz drogi gminnej i 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej;
- 5) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV; obowiązuje strefa ograniczeń dla lokalizacji i zagospodarowania w sąsiedztwie tej linii o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii) zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,7;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 30 %;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki 60%;
- 5) maksymalna wysokość budynku podstawowego 9,0 m do dwóch kondygnacji nadziemnych, z których jedna w poddaszu;
- 6) wysokość budynku gospodarczego lub garażu wolnostojącego do 5,0 m, 1 kondygnacja nadziemna;

7) geometria dachów: dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych 30°-45°, z zastrzeżeniem § 9 ust. 1 pkt 2;

8) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1500 m<sup>2</sup>.

**§ 15. 1. Teren zabudowy pensjonatowej na rysunku planu oznaczony symbolem MP.**

2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynku przeznaczenia podstawowego o minimum 7 pokojach i świadczeniem całodziennego wyżywienia;
- 2) dopuszcza się lokalizację 1 lokalu mieszkalnego;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów stanowiących wzbogacenie funkcji podstawowej o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 50 % powierzchni zabudowy pensjonatu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy 8 m od pasa drogowego.

3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,03;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,2;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 40 %;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki 50%.
- 5) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m w tym 2 kondygnacje nadziemne z których jedna w poddaszu;
- 6) geometria dachów: dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych 30° - 45°;
- 7) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 3000 m<sup>2</sup>.

**§ 16. 1. Tereny zieleni nieurządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami 1-2 ZN.**

2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zieleń naturalna;
- 2) dopuszcza się sanitarne cięcia istniejącego drzewostanu;
- 3) nasadzenia nowych drzew i krzewów.

**§ 17. 1. Tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem 1-6 ZP.**

2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:

- 1) zieleń parkowa, obiekty małej architektury oraz terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne;
- 2) ciągi piesze;
- 3) nasadzenia drzew i krzewów;
- 4) dopuszcza się realizację oczek wodnych stanowiących wzbogacenie funkcji podstawowej terenu.

**§ 18. 1. Teren usług turystycznych, sportu i rekreacji oznaczony symbolem UT/US.**

2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy do świadczenia usług związanych z wypoczynkiem i rekreacją;
- 2) obiekty i urządzenia sportowo- rekreacyjne;
- 3) towarzysząca zieleń urządzona.
- 4) miejsca do parkowania;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy 8 m od pasa drogowego.

3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość zabudowy do 12 m, w tym dwie kondygnacje nadziemne;
- 2) geometria dachu: dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° - 45°;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,01;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,8;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu lub działki 40%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%.

**§ 19. 1. Teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczony symbolem RM.**

2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej funkcji zabudowy zagrodowej składającej się z istniejących budynków mieszkalnego i budynków gospodarczych, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków oraz uzupełnienia istniejącej zabudowy o obiekty niezbędne do prowadzenia gospodarstwa rolnego z ograniczeniem chowu i hodowli zwierząt do 20 DJP;
- 2) na wyznaczonych działkach dopuszcza się realizację budynków w zabudowie wolno stojącej o następujących funkcjach: budynek mieszkalny jednorodzinny, budynek gospodarczy do prowadzenia gospodarstwa rolnego, garaż jedno lub dwustanowiskowy, w ramach planowanej zabudowy zagrodowej;
- 3) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV; obowiązuje strefa ograniczeń dla lokalizacji i zagospodarowania w sąsiedztwie tej linii o szerokości 14 m ( po 7 m od osi linii).

3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - nie ustala się;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,5;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 20 %;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki 60%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - 9,50 m;
- 6) geometria dachów: dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych 15° - 45°;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy 8 m od linii pasa drogowego.

§ 20. Tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami **2 KDW, 3KDW, 4KDW**, z których teren drogi oznaczony symbolem 2KDW zakończony placykami do zawracania o minimalnych wymiarach zgodnych z rysunkiem planu. Szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m, uwzględniając jednocześnie miejsca ich skrzyżowań.

§ 21. Tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami **1KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW** zakończone placykami do zawracania o minimalnych wymiarach zgodnych z rysunkiem planu. Szerokość w liniach rozgraniczających – 5 m.

§ 22. Tereny ciągów pieszo-rowerowych oznaczone symbolami **1KDX, 2KDX, 3KDX**. Szerokość w liniach rozgraniczających terenów:

- 1) 1KDX i 3KDX – 3 m;
- 2) 2 KDX – 5 m.

#### **Rozdział 11. Ustalenia końcowe**

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Grzegorz Kłoczko**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 "GAŚKI I"**  
 SKALA 1:1000



Rzutunek planu skala 1:1000  
 1 cm = 10 m

**LEGENDA**

**I. OZNACZENIA OGÓLNE**

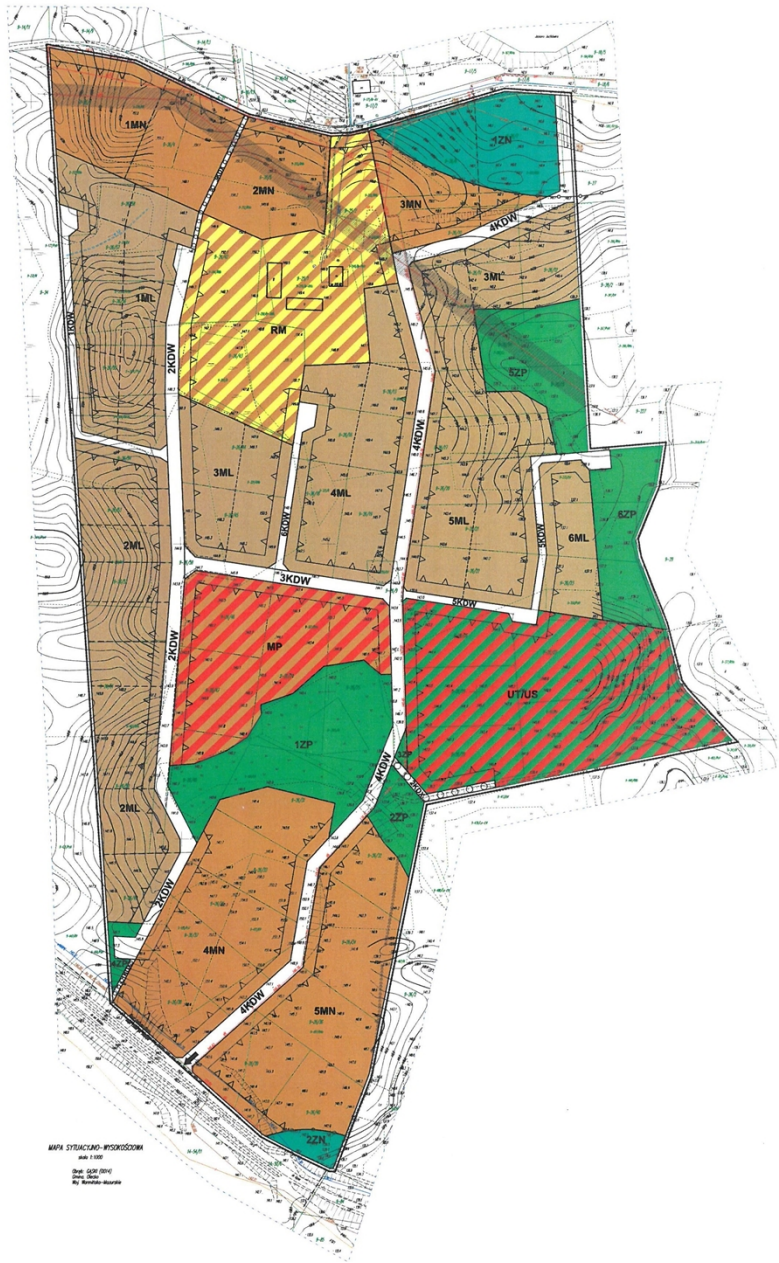
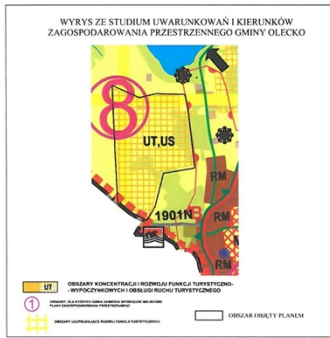
- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY
- GRANICA OPERACYJNA MPP
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIERÓWNOLEGASNA LINIA ZABUDOWY
- LINIA PODZIAŁU WNIĘTEJ NA DZIAŁKI - ORIENTACYJNE

**II. PRZEZNACZENIE I UŻYTKOWANIE TERENÓW**

- 1MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDYNOGODZINEJ
- 2MN TEREN ZABUDOWY PENSYONATORZEJ
- 3MN TEREN ZABUDOWY LETNISKOWEJ
- 4MN TEREN ZABUDOWY ZAGROBOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANICH I KURACZYŃCZYCH
- 5MN TEREN UŚLUGI TURYSTYCZNYCH, SPORTU I REKREACJI
- 6MN TEREN ZIELNI URZĄDOWEJ
- 12N TEREN ZIELNI REZERWOWEJ
- KDW TEREN DROG WNIĘTYCH
- KXZ TEREN CIĄGÓW PRZESYŁAJĄCYCH

**III. OZNACZENIA INFORMACYJNE**

- URZĄDZENIA MELIORACJI SZCZEGÓLOWYCH
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA
- ZAJĘD NA DROGI, POWIATOWA
- GRANICA STREFY 100 METROWEJ OD ZBIORNIKÓW WODNYCH
- STREFA OGRANICZONEGO UPIĘKOWANIA DOLINY SEJNICKIEJ NALEŻĄCA DO PRAWA GOSPODARSTWA



MAPA SYTUACYJNO-WYKONAWCZA  
 skala 1:1000  
 Data: 02/2019  
 Opracował: [...]  
 Był: [...]

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Olecku  
z dnia.....2019 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olecku o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego**

Brak jest uwag wymagających rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Olecku o sposobie ich rozpatrzenia.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Olecku  
z dnia.....2019 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**

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie przewidziano realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

## Uzasadnienie

Przedłożony do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- Rada Miejska w Olecku, w dniu 29 września 2017 roku, podjęła uchwałę Nr ORN.0007.60.2017 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

- projekt planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia w wymaganym zakresie,  
- projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 stycznia 2019 r. do 4 lutego 2019 r. oraz od 1 kwietnia 2019 r. do 23 kwietnia 2019 r.,

- do wyłożonego projektu planu, w ustawowym terminie, tj. 14 dni od wyłożenia, wpłynęły dwie uwagi, które zostały uwzględnione.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym:

1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu w rozdziale 10 oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych,

2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** – przede wszystkim poprzez określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy,

3) **wymagania ochrony przyrody i środowiska, w tym gospodarowania wodami** – plan wprowadza ustalenia w tym zakresie w § 7; w obszarze planu nie występują inne prawne formy ochrony przyrody poza obszarem chronionego krajobrazu, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,

4) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - w granicach planu nie występują obiekty objęte prawną ochroną konserwatorską;

5) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – plan nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych,

6) **walory ekonomiczne przestrzeni** – wymóg został spełniony poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, terenów już częściowo zainwestowanych, posiadających możliwość przyłączenia i uzbrojenia w infrastrukturę techniczną; ponadto uchwalenie planu zwiększy walory ekonomiczne przestrzeni;

7) **prawo własności** – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności,

8) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – plan miejscowy z uwagi na jego charakter nie wpłynie negatywnie na zagadnienia związane z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa,

9) **potrzeby interesu publicznego** – projekt planu został sporządzony z uwzględnieniem składanych wniosków i uwag,

10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – plan uwzględnia potrzeby w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej przy wykorzystaniu istniejącego uzbrojenia sieciowego i zasięgu istniejących stacji bazowych,

11) **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** - udział zapewniony został poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania wniosków oraz wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, a także umożliwienie składania uwag podczas dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W trakcie dwukrotnego wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęły dwie uwagi, które zostały uwzględnione; procedura charakteryzowała się pełną jawnością i przejrzystością, a także dokładnością w sporządzaniu dokumentacji planistycznej,

12) **organ waży interes publiczny i interesy prywatne** - uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została przygotowana z poszanowaniem prawa własności oraz uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. Na jej potrzeby opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu, która określa i ocenia wpływ jego przyjęcia na dochody i wydatki gminy. Została również opracowana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska.

Zarówno projekt planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko, zostały poddane weryfikacji w trakcie ich wyłożenia do publicznego wglądu.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Plan jest zgodny z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, która przyjęta została uchwałą Nr ORN.0007.25.2018 z dnia 27 kwietnia 2018 r.

#### 4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Zgodnie z prognozą skutków finansowych wykonaną do przedmiotowego planu, jego realizacja wpłynie w sposób korzystny na dochody gminy z tytułu wzrostu wpływów z podatku od nieruchomości. Nie przewiduje się budowy nowych dróg i infrastruktury technicznej. Nie wystąpią koszty związane z wypłatą odszkodowań i wykupów gruntów, obciążających budżet gminy.