ZARZĄD GMINY W WIELICZKACH

ZAKŁAD USŁUGOWO-HANDLOWO-PRODUKCYJNY
19-400 O l e c k o ul. E. Orzeszkowej 16 tel fax 520 46-02

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW W OBRĘBIE WSI MAŁE OLECKO GMINA WIELICZKI

Teczka zawiera:
Uchwałę Nr XXVI/142/02 Rady Gminy w Wieliczkach z dnia 22 lutego 2002r ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 48 z dnia 18 kwietnia 2002, poz.766 z załącznikiem graficznym.

Zespół autorski:
Zagospodarowanie przestrzenne
mgr inż arch Barbara Bartłomiejczuk upr urbanist. 170/87
Asystenci: tech Renata i Edyta Drobny

Sieci sanitarne
mgr inż Bogdan Leszczyński upr 62/91

Sieci energetyczne
inż Mirosław Obrycki upr 33/88

Opracowanie przyrodnicze
mgr inz Dorota Krzykwa Vaszon upr 017/2000

Ekofizjografia
mgr inż Barbara Tyszkiewicz

Wieliczki – luty 2002r.

UCHWAŁA nr XXVI/142/2002
RADY GMINY W WIELICZKACH
z dnia 22 lutego 2002 roku
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliczki w obrębie wsi Małe Olecko

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U z 2001 r. nr 142, poz. 1591.) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 1999 r. nr 15, poz. 139 z późn. zm.) Rada Gminy w Wieliczkach uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I
POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliczki w obrębie wsi Małe Olecko, przedstawioną w treści niniejszej uchwały i na rysunku planu w skali 1:2000, która stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwanej dalej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zmiana planu obejmuje część skupionej zabudowy wsi z terenami wzdłuż drogi, sięgającymi granic administracyjnych gminy od strony północnej.

§ 2

Celem planu jest nadanie funkcji letniskowo-wypoczynkowej terenu dotychczas niezagospodarowanego w powiązaniu z zielenią w sposób eliminujący konflikty przestrzenne ograniczające negatywne oddziaływanie użytkowników działek na środowisko przyrodnicze w powiązaniu z infrastrukturą techniczną, ustalenie zasad podziału, zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 3

Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1. **Tereny zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **MR**.
2. **Tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**.
3. **Tereny zabudowy letniskowej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **UTL**.

4. Tereny zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem ZI
5. **Tereny zabudowy usług turystycznych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **UT**.
6. **Tereny sportu i rekreacji**, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**.
7. **Tereny łąk i pastwisk**, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**.
8. **Terenu użytków rolnych,** , oznaczone na rysunku planu symbolem **R.**
9. **Tereny wód otwartych jez. Olecko Małe**, oznaczone na rysunku planu symbolem **W**.
10. **Tereny dróg**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KP. KD. DD**.
11. Zasady obsługi i urządzenia infrastruktury technicznej.

Na terenach, o których mowa w § 3 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

§ 4

Integralną częścią planu jest rysunek w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, obowiązujący w zakresie:

– granic opracowania,
– linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, bądź różnych zasadach zagospodarowania: ściśle określone – linie ciągłe, orientacyjne linie przerywane,
– zasad podziału wewnętrznego terenów,
– nieprzekraczalnych linii zabudowy,
– ciągów pieszych,
– stref ochronnych jeziora,
– zasad gospodarki wodno-ściekowej,
– klasyfikacji techniczno-funkcjonalnej dróg.

Przebieg linii rozgraniczających oraz linie podziałów wewnętrznych mogą być w niewielkim zakresie uściślane w trakcie podziałów geodezyjnych lub w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 5

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym jest mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Wieliczkach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek graficzny na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia innego niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte elementy budynku;
7) **zabudowie zagrodowej MR** – należy przez to rozumieć zespół budynków lub pojedynczy budynek gospodarczy wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi, integralnie powiązany z gospodarstwem rolnym lub leśnym;
8) **zabudowie jednorodzinnej MN** – należy przez to rozumieć dom mieszkalny, ewentualnie z budynkiem gospodarczym, usytuowany na wyodrębnionej działce, przeznaczony dla jednej rodziny;
9) **zabudowie letniskowej UTL** – należy przez to rozumieć budynek usytuowany na wyodrębnionej działce, przeznaczony wyłącznie do celów rekreacyjnych właściciela i jego rodziny, zamieszkałych na stałe poza wsią;
10) **skupionej zabudowie wsi** – należy przez to rozumieć obszar pokazany na załączniku graficznym, w obrębie którego dopuszcza się wymianę funkcji terenów określonych w ustaleniach planu,
11) **zabudowie mieszkalno-usługowej MNU** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący z dominującą funkcją przeznaczenia podstawowego i przeznaczeniem dopuszczalnym w formie usług;
12) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć usługi w zakresie handlu, gastronomii, turystyki, nieuciążliwego rzemiosła realizowane ze środków inwestorów bez udziału środków budżetowych miasta i państwa,
13) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu przeznaczenia podstawowego;
14) **strefie ochronnej jeziora** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą teren, na którym nie może być lokalizowane żadne budownictwo kubaturowe, w tym i na potrzeby rolnictwa, nie związanych z utrzymaniem zbiorników wodnych oraz przystani wodnych i kąpielisk o charakterze ogólnodostęp-

nym;

15) **zasadach wyposażenia w urządzenia sieciowe lub uzbrojenia technicznego** – należy przez to rozumieć zasady doprowadzenia energii elektrycznej, zaopatrzenia w wodę i gaz, odprowadzenia ścieków i wód odpadowych, przebiegu sieci telefonicznej oraz sposobu ogrzewania obiektów.

DZIAŁ II
POSATNOWIENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 6

1. **Ustala się tereny usług turystycznych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1UT.**

1.1. Przeznaczeniem podstawowym są usługi turystyczne polegające na zorganizowaniu ośrodka wypoczynkowego z różnymi formami wypoczynku całorocznego wraz z obiektami towarzyszącymi. Preferencja terenu pozwala na urządzenie klubu jeździeckiego konnego wraz z wypoczynkiem pobytowym.

1.2. Lokalizacja obiektów wyłącznie poza strefą ochronną jeziora.

1.3. Przeznaczeniem dopuszczalnym jest zabudowa zagrodowa z formą usług agroturystycznych.

1.4. Zasady i standardy kształtowania zabudowy są następujące:

- zabudowa powinna tworzyć architektoniczną całość, zespół budynków tworzących funkcjonalną całość z walorami tradycji mazurskich,
- linia zabudowy obiektu podstawowego nie mniejsza niż 15 m licząc od krawędzi jezdni,
- wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- dachy wysokie o podstawowym nachyleniu 40^0-45^0, kryte dachówką,
- wskazane użycie materiałów pochodzenia naturalnego: kamień, drewno, cegła itp.

1.5. Wprowadza się zakaz wtórnego podziału terenu.

2. **Ustala się tereny zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **2MR.**

2.1. Przeznaczeniem podstawowym jest dotychczasowe użytkowanie terenu.

2.2. W ramach przeznaczenia dopuszczalnego wprowadza się możliwość rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów lub adaptacji w celu świadczenia usług związanych z obsługą turystów.

2.3. Wprowadza się zakaz wtórnego podziału terenu.

3. **Ustala się teren zabudowy jednorodzinnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **3MN**.

3.1. Przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa jednorodzinna wolnostojąca.

3.2. Wprowadza się możliwość budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z małym budynkiem gospodarczym. Linia zabudowy budynku podstawowego 20 m od krawędzi drogi głównej oznaczonej symbolem 01KP.

3.3. Zabudowa wyłącznie poza strefą ochronną jeziora określoną na rysunku planu.

3.4. Zasady i standardy kształtowania zabudowy:

– rzut poziomy prostokątny z dopuszczeniem ryzalitów, ganków, werand itp., usytuowany dłuższą elewacją równolegle do ulicy,
– kształt bryły budynku horyzontalny, dostosowany do lokalnych tradycji,
– poziom parteru max 90 cm ponad poziom przyległego terenu,
– nieprzekraczalna wysokość zabudowy – 1,5 kondygnacji,
– dach dwuspadowy o nachyleniu 40^0-45^0, kryty dachówką,
– budynek gospodarczy architektonicznie powiązany z budynkiem podstawowym.

3.5. Wprowadza się zakaz wtórnego podziału terenu.

4. **Ustala się tereny zabudowy letniskowej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **4UTL**

4.1. Na wyznaczonych działkach dopuszcza się budowę jednego budynku letniskowego.

4.2. Obowiązująca linia zabudowy – tylko od drogi głównej, oznaczonej symbolem 01KP, nie mniejsza niż 20,0 m licząc od krawędzi jezdni.

4.3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

– forma budynków nawiązująca do architektury regionalnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
– wysokość nie powinna przekraczać 1,5 kondygnacji naziemnych,
– rzut poziomy prostokątny, równoległy do drogi,
– dach dwuspadowy o nachyleniu 40^0-45^0, kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w jednakowym kolorze,
– drogi dojazdowe wewnętrzne w ramach konturu oznaczonego symbolem 4UTL.

5. **Ustala się tereny zieleni izolacyjnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **5ZI**

5.1. Dotychczasowe użytkowanie terenu z możliwością dosadzeń w postaci

drzew iglastych oraz uporządkowanie zastoin wodnych.

5.2. Dopuszcza się możliwość dołączenia terenu do obszaru 4UTL.

6. **Ustala się tereny sportu i rekreacji**, oznaczone na rysunku planu symbolem **6US.**

6.1. Na określonym terenie, znajdującym się w strefie ochronnej jeziora dopuszcza się zmianę jego dotychczasowego wykorzystania z rolnego na rekreacyjno-sportowe.

6.2. Na istniejących działkach wchodzących w skład konturu, wprowadza się funkcję określoną w pkt. 6.1.

6.3. Zagospodarowanie przestrzenne terenu musi spełniać wymogi Rozporządzenia nr 82/98 Wojewody Suwalskiego z dnia 15.06.1988 r., ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Województwa Suwalskiego nr 36, poz. 194 z dnia 26 czerwca 1998 r.

6.4. Dopuszcza się wtórny podział terenu z możliwością łączenia działek.

6.5. Dopuszcza się urządzenie miejsc do plażowania, miejsc wypoczynkowych, miejsc pod ogniska, boisk do gier małych, kortów tenisowych, elementów małej architektury ogrodowej oraz możliwości budowy pomostów cumowniczych (po uzyskaniu odpowiednich decyzji) z hangarami na sprzęt pływający.

7. **Ustala się teren usług turystycznych ogólnie dostępnych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **7US.**

7.1. Przeznaczeniem podstawowym terenu jest urządzenie przystani wodnej wraz z kąpieliskiem.

8. **Ustala się teren zabudowy letniskowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **8UTL.**

8.1. W ramach skupionej zabudowy wsi dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 8 m od krawędzi drogi wiejskiej.

8.2. Na terenie o słabej nośności gruntu dopuszcza się budynki konstrukcji drewnianej bez podpiwniczenia.

8.3. Zasady kształtowania zabudowy:

- forma budynków letniskowych nawiązująca do architektury lokalnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
- wysokość nie powinna przekraczać 1,5 kondygnacji naziemnych,
- rzut poziomy prostokątny, z dopuszczeniem ryzalitów, ganków, balkonów, tarasów, lukarn itp., nie przekraczający powierzchni zabudowy $80m^2$,
- dach dwuspadowy o nachyleniu 40^0-45^0, z kalenicą równoległą do przylegających dróg,

– drogi dojazdowe wewnętrzne w ramach konturu oznaczonego symbolem 8UTL.

9. **Ustala się teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **9MN**.

9.1.Podstawowym przeznaczeniem terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

9.2. W ramach przeznaczenia dopuszczalnego wprowadza się usługę wbudowaną w zakresie usług komercyjnych oraz możliwość budowy jednego budynku gospodarczo-garażowego.

9.3. Linia zabudowy jak na rysunku planu, z uwagi na kolizję z urządzeniami technicznymi. W przypadku ich przebudowy linia zabudowy w odległości 8 m od krawędzi jezdni.

9.4. Miejsca postojowe dla samochodów w granicach działki.

10. **Adaptuje się istniejącą zabudowę siedliskową**, oznaczoną na rysunku planu symbolem **10MR**.

10.1. Dopuszcza się rozbudowę, modernizację istniejących obiektów.

11. **Ustala się tereny zabudowy letniskowej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **11UTL**.

11.1. Linia zabudowy od strony drogi wiejskiej – 8 m od krawędzi jezdni.

11.2. Pozostałe ustalenia jak dla konturu oznaczonego symbolem 4UTL.

12. **Ustala się tereny zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **12MR**.

12.1. Adaptuje się istniejącą zabudowę.

12.2. W ramach siedliska wprowadza się możliwość świadczenia usług turystycznych.

12.3. Realizacja obiektów kubaturowych wyłącznie poza strefą ochronną jeziora (sanitariaty, kuchnie itp.).

12.4. W ramach przeznaczenia dopuszczalnego wprowadza się urządzenie campingu lub pola namiotowego z urządzeniami towarzyszącymi w postaci boisk sportowych oraz pomostu do cumowania łodzi.

13. **Ustala się tereny zabudowy mieszkalno-usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **13MNU**.

13.1. Podstawowym przeznaczeniem terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługą turystyczną.

13.2. Zasady kształtowania zabudowy:

– forma budynku nawiązująca do architektury mazurskiej,

– wysokość nie powinna przekraczać 2 kondygnacji naziemnych, w tym pod-

dasze użytkowe,

– dach wysoki o nachyleniu 40^0-45^0, kryty dachówką

13.3. Miejsca postoju samochodów – w granicach działki.

13.4. Dopuszcza się budowę urządzeń i obiektów towarzyszących stanowiących uzupełnienie funkcji podstawowej.

14. **Ustala się tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej**, oznaczonej na rysunku planu symbolem **14MN**.

14.1. Zasady kształtowania zabudowy:

– forma budynków parterowych z poddaszem użytkowym,

– dachy dwuspadowe, równopołaciowe, o nachyleniu 40^0-45^0, kryte dachówką,

– minimalna linia zabudowy – 8,0 m od krawędzi drogi,

– droga dojazdowa w ramach konturu oznaczonego symbolem 14MN.

15. **Ustala się tereny użytków rolnych** objętych zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem **15R**.

16. **Ustala się tereny łąk i pastwisk** objęte zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem **16RZ**.

16.1. W ramach przeznaczenia dopuszczalnego wprowadza się możliwość zalesienia terenu i regulowanie odpływów melioracyjnych.

17. **Ustala się teren wód otwartych jeziora Olecko Małe**, oznaczony na rysunku planu symbolem **W**.

Wzdłuż brzegu wyznacza się granicę strefy ochronnej jeziora, która przebiega częściowo w ciągu drogi wiejskiej, określonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliczki, zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy w Wieliczkach nr XIV/87/92 z dnia 21.12.1992r i ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Województwa Suwalskiego nr 61 z 31.12.1992r. poz. 424.

W strefie ochronnej jeziora zabrania się:

1) wznoszenia jakichkolwiek obiektów budowlanych, w tym i na potrzeby rolnictwa, nie związanych z utrzymywaniem zbiorników wodnych i ich rekreacyjnym wykorzystaniem;

2) tworzenia wysypisk śmieci, wylewisk nieczystości;

3) utwardzania żużlem piecowym dróg i ciągów spacerowych.

18. **Ustala się przedsięwzięcia z zakresu obrony cywilnej**:

1.W budynkach usługowych i użyteczności publicznej, turystyczno-wypoczynkowych oraz mieszkaniach jednorodzinnych należy przewidzieć ukrycie typu II, wykonane przez użytkowników obiektów w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa.

2. Istniejące studnie zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w warunkach kryzysowych.

ROZDZIAŁ III
USTALENIA DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 7

1. Zaopatrzenie w wodę winno odbywać się przy pomocy istniejącego, biegnącego wzdłuż drogi wodociągu wiejskiego.
2. Gromadzenie ścieków do chwili wybudowania sieci kanalizacyjnej do szczelnych zbiorników, typowych, ogólnie dostępnych, wykonanych z tworzyw sztucznych. W przypadku ośrodka wypoczynkowego zaleca się oczyszczalnię przydomową.
3. Zasilanie w energie elektryczną odbiorców na terenach objętych opracowaniem odbywać się będzie z istniejącej napowietrznej stacji transformatorowej nr 4-1228 oraz projektowanej stacji napowietrznej typu STSRU 20/250.
   3.1. W celu zasilania przewidywanych odbiorców należy:
   - wybudować odcinek linii SN-15kV od istniejącej linii SN-15kV;
   - wybudować napowietrzną słupową stację transformatorową typu STSRU-20/250;
   - wybudować nowe odcinki napowietrznych linii niskiego napięcia;
   - przebudować odcinki napowietrznych linii NN kolidujących z projektowaną zabudową.

   3.2. Ustalenia należy realizować na warunkach technicznych podanych przez ZEB S.A. Rejon Energetyczny w Ełku.
4. Obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejącą sieć telefoniczną współpracującą z urządzeniami zwielokrotniającymi w zakresie potrzeb odbiorców na warunkach telekomunikacji.
5. Ogrzewanie projektowanych budynków planuje się z indywidualnych kotłowni. Preferuje się kotłownie olejowe.
6. Ustalenia dotyczące komunikacji – ustala się linie rozgraniczające dróg oznaczonych na rysunku planu:

01KP – istniejąca droga powiatowa. Szerokość pasa drogowego 12,0 m. Minimalna linia zabudowy w ciągu skupionej zabudowy wynosi 8 m od krawędzi jezdni;

02KD – ustala się linie rozgraniczające dróg dojazdowych w pasie o szerokości 8,0-10,0 m; minimalne linie zabudowy do krawędzi jezdni 6,0 m.

03DD – ustala się linie rozgraniczające dróg dojazdowych wewnętrznych w pasie o szerokości 6,0-8,0 m; linie zabudowy jak dla 02KD.

ROZDZIAŁ IV
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 8

Zgodnie z art. 10 ust. 3, w związku z art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

Symbol terenu	Stawka %
1UT	10
2MR	0
3MR	10
4UTL	15
5ZI	0
6US	0
7US	0
8UTL	15
9MN	10
10MR	0
11UTL	15
12MR	5
13MNU	10
14MN	10

§ 9

W części uregulowanej niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr XIV/87/92 Rady Gminy w Wieliczkach z dnia 21.12.1992r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania gminy Wieliczki, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Suwalskiego nr 61 z 31.12.1992r. poz. 424.

§ 10

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy w Wieliczkach.

§ 11

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

GMINA WIELICZKI

Przewodniczący Rady Gminy

Henryk Bielawski