

Projekt

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ W OLECKU

z dnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sedranki III”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 i 1846) oraz uchwały nr BRM.0007.116.2020 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 27 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sedranki III” uchwala się, co następuje:

Rozdział 1

PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1. 1. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko, przyjętego uchwałą nr BRM.0007.128.2021 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Sedranki III” zwany dalej planem.

3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały, będącego integralną częścią uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

Rozdział 2

PRZEPISY OGÓLNE

§ 2. 1. Następujące określenia w planie oznaczają:

- 1) **dach jednospadowy** – dach o jednej pości dachowej o kącie nachylenia w przedziale 12°-30°;
- 2) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia głównych pości dachowych do 12°;
- 3) **istniejąca zabudowa** – obiekty budowlane istniejące lub takie, dla których w dniu wejścia w życie planu istnieje ostateczna i prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę;
- 4) **linia elektroenergetyczna 110 kV** – napowietrzna linia wysokiego napięcia 110 kV, składająca się z konstrukcji wsporczych i podwieszonych na nich przewodów;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia na rysunku planu, poza którą nie można sytuować budynków; z zachowaniem przepisów odrębnych linię tę mogą przekraczać:
 - a) schody,
 - b) podjazdy dla osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami,
 - c) na nie więcej niż 1,5 m elementy budynku takie jak: wykusze, nadwieszenia, balkony, zadaszenia nad wejściami;
- 6) **obsada** – nieprzekraczalna ilość DJP (duże jednostki przeliczeniowe inwentarza, o których mowa w przepisach odrębnych) w budynkach i obiektach inwentarskich;
- 7) **pas technologiczny linii elektroenergetycznej 110 kV** – obszar wyznaczony na rysunku planu, przeznaczony pod realizację inwestycji celu publicznego związanego z budową, rozbudową, przebudową, nadbudową, odbudową i remontem lub utrzymaniem linii elektroenergetycznej, z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikającymi z ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
- 8) **plan** – niniejsza uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sedranki III”;

- 9) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia tożsama z terenem biologicznie czynnym określonym w przepisach prawa budowlanego;
- 10) **przepisy odrębne** – obowiązujące przepisy aktów prawnych innych niż przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) **usługi nieuciążliwe** – działalność służąca zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, nie stanowiąca inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodująca przekroczenia standardów jakości środowiska oraz nie zakłócająca funkcjonowania terenów i obiektów sąsiednich;
- 12) **wysokość zabudowy:**
- a) **budynków** – wysokość tożsama z wysokością budynku określoną w przepisach prawa budowlanego,
 - b) **pozostałych obiektów budowlanych** – wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki, mierzona od najniższej położonego poziomu terenu przy obiekcie budowlanym do jego najwyższego punktu.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

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

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) pas technologiczny linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 5) wymiar podany w metrach;
- 6) oznaczenie przeznaczenia terenu, zgodnie z zapisem § 4.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu oznaczonymi na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) stanowisko archeologiczne wraz z numerem ewidencyjnym;
- 2) teren aglomeracji Olecko;
- 3) obszar zakazu budowy nowych obiektów budowlanych wynikający z ustaleń aktów prawa miejscowego dotyczących ochrony przyrody (związany z pasem szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych);
- 4) granica udokumentowanego złoża kopalin Sedranki II (ID 1675).

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi:

- 1) granica obrębu;
- 2) projektowany podział;
- 3) granica udokumentowanego złoża kopalin Sedranki II (ID 1675) – pokazana poza granicami planu.

4. Oznaczenie granicy opracowania planu biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować, jako biegnące po tych liniach.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony symbolem **RM**;
- 3) teren rolniczy, oznaczony symbolem **R**;
- 4) teren parku wiejskiego z publicznymi obiektami sportowymi, oznaczony symbolem **ZPw**;
- 5) teren zieleni objętej formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, oznaczony symbolem **ZN**;
- 6) teren zieleni nieurządzonej, oznaczony symbolem **Z**;
- 7) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**;
- 8) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 9) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 10) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**;
- 11) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem **KDX**;
- 12) teren infrastruktury technicznej – telekomunikacja, oznaczony symbolem **IT-T**.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) istniejąca zabudowa, wykraczająca poza nieprzekraczalną linię zabudowy może podlegać nadbudowie, przebudowie w swym obrysie oraz rozbudowie pod warunkiem, że rozbudowywana część nie przekroczy nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) w granicach planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewitalizacji w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy określonymi w § 18-35.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren objęty planem znajduje się w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich;
- 2) na terenie wymienionym w pkt 1 obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody, w tym:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych,
 - c) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
 - d) zakaz likwidacji obszarów wodno-błotnych,
 - e) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, wraz z wyjątkami określonymi w prawie miejscowym dotyczącym Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich;
- 3) w zakresie urządzeń melioracji wodnych:
 - a) ustala się nakaz zapewnienia spójnego systemu gospodarki wodno-gruntowej,
 - b) ustala się nakaz zabezpieczenia istniejących systemów melioracyjnych przed dewastacją,
 - c) ustala się zakaz niszczenia i uszkodzenia urządzeń wodnych,
 - d) w przypadku wystąpienia kolizji z planowanym zagospodarowaniem należy system melioracyjny przebudować w sposób zapewniający jego prawidłowe działanie z zachowaniem wymogów przewidzianych w przepisach odrębnych;
- 4) na terenach oznaczonych symbolem MN, w ramach dopuszczonych prawem budowlanym lokali użytkowych, możliwa jest realizacja wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 5) przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) na terenach oznaczonych symbolami R oraz RM, ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP;
- 7) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji, pokryć dachowych oraz zabudowy;
- 2) ustala się zakaz realizacji budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych o ścianach wykonanych bądź pokrytych blachą falistą lub trapezową.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na terenie objętym planem zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 36 (AZP 18-80);
- 2) na terenie stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt 1, zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków;
- 3) ochronę stanowiska archeologicznego należy uwzględnić na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

§ 9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na terenie objętym planem, w zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko, nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznej;
- 2) tereny oznaczone symbolami: ZPw, KDZ, KDL, KDD, KDX uznaje się za przestrzeń publiczną i ustala się następujące wymagania:
 - a) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawarto poprzez ustalenie szczegółowych zasad dla terenów oznaczonych symbolami: ZPw, KDZ, KDL, KDD, KDX,
 - b) ustala się nakaz dostosowania budynków i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu zawarto w § 18-35.

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

- 1) zasady obowiązujące na terenach objętych prawnymi formami ochrony przyrody określono w § 6;
- 2) zasady obowiązujące na terenach podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami określono w § 8;
- 3) na terenie objętym planem zlokalizowane jest udokumentowane złożo kopalin Sedranki II (ID 1675) – obowiązują przepisy odrębne;
- 4) na terenie objętym planem nie występują:
 - a) tereny górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 5) w odniesieniu do terenów objętych planem w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych oraz nie wykonano audytu krajobrazowego.

§ 12. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w planie nie wyznacza się obszarów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości;
- 2) w przypadku wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli terenów, ustala się następujące zasady dla terenów oznaczonych symbolem MN:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 30 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 20^\circ$;
- 3) ustalone parametry w pkt 2 nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 13. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) wzdłuż istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązuje pas technologiczny linii elektroenergetycznej 110kV, oznaczony na rysunku planu;
- 2) zagospodarowanie w obszarze pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 110 kV zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) pas technologiczny linii elektroenergetycznej 110 kV przestaje obowiązywać po jej likwidacji;
- 4) ustala się zakaz zabudowy na terenie oznaczonym symbolem Z.

§ 14. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) podstawowy układ drogowy stanowią:
 - a) droga powiatowa oznaczona symbolem KDZ,
 - b) drogi gminne oznaczone symbolami KDL oraz KDD,
 - c) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW,
 - d) ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem KDX, powiązane z drogami publicznymi zlokalizowanymi poza granicami planu;
- 2) obsługa komunikacyjna terenów zgodnie z § 18-27 oraz § 35;
- 3) stanowiska postojowe należy zapewnić w następującej liczbie:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN: minimum 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem MN, w przypadku realizacji lokali usługowych: 1 stanowisko postojowe na 1 lokal usługowy,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem RM: minimum 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny w przypadku budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej;
- 4) liczba stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenów oznaczonych symbolem MN, w przypadku realizacji lokali usługowych: 1 stanowisko na 1 lokal usługowy;
- 5) stanowiska postojowe należy zapewnić na własnej działce budowlanej;
- 6) za stanowisko postojowe należy rozumieć również stanowisko w garażu i na jego podjeździe.

§ 15. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) na terenie objętym planem dopuszcza się budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących tereny objęte planem w zakresie ustalonego w nim przeznaczenia terenu w sposób niekolidujący z tym przeznaczeniem oraz nie generującym nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) adaptuje się istniejące sieci infrastruktury technicznej z możliwością ich przebudowy oraz rozbudowy;
- 3) sieci, obiekty budowlane i urządzenia, o których mowa w pkt 1, należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami: KDZ, KDL, KDD, KDW, ciągów oznaczonych symbolem KDX oraz pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny a wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 4) zasady określone w pkt 3 nie dotyczą przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę ustala się:
 - z sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się realizację ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzenie ścieków: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) teren objęty planem położony jest częściowo w obszarze aglomeracji Olecko wyznaczonej na podstawie przepisów odrębnych,
 - d) zagospodarowanie wód opadowych:
 - odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej,
 - zagospodarowanie na terenie własnej działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) w zakresie telekomunikacji ustala się: poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w ciepło: ze źródeł indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Olecko.

§ 16. W granicach planu nie występują tereny, dla których istnieje potrzeba określenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 17. W przypadku stwierdzenia wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, stawkę procentową opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się w wysokości:

- 1) 30% - dla terenów oznaczonych symbolem **MN**;
- 2) 15% - dla terenów oznaczonych symbolem **RM**;
- 3) 1% - dla terenów oznaczonych symbolami **R, KDW**;
- 4) 0,1% - dla terenów oznaczonych symbolami **ZPw, ZN, Z, KDZ, KDL, KDD, KDX, IT-T**.

Rozdział 3

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 12MN, 13MN, 15MN, 17MN, 20MN, 21MN:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, wiat, altan,
 - b) rodzaj zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojąca,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 9,5 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m,
 - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,

- dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: jedna,

e) geometria dachów:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° - 45°, główne połacie dachu symetryczne,

- pokrycie dachów dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni, brązowym, grafitowym lub materiałem dachówkopodobnym w tych samych kolorach;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalna intensywność zabudowy: 0,04,

c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,45,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 15% powierzchni działki,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 80% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m²;

4) obsługa komunikacyjna:

a) terenu oznaczonego symbolem 1MN z dróg oznaczonych symbolami KDZ, 2KDW,

b) terenu oznaczonego symbolem 2MN z dróg oznaczonych symbolami KDZ, 2KDW, 3KDW,

c) terenu oznaczonego symbolem 3MN z dróg oznaczonych symbolami KDZ, 3KDW, 4KDW,

d) terenu oznaczonego symbolem 4MN z dróg oznaczonych symbolami KDZ, 4KDW, 5KDW,

e) terenu oznaczonego symbolem 5MN z dróg oznaczonych symbolami KDZ, 5KDW, 6KDW,

f) terenu oznaczonego symbolem 6MN z dróg oznaczonych symbolami KDZ, 6KDW, 7KDW,

g) terenu oznaczonego symbolem 7MN z dróg oznaczonych symbolami KDZ, 7KDW, 8KDW,

h) terenu oznaczonego symbolem 8MN z dróg oznaczonych symbolami KDZ, 8KDW,

i) terenu oznaczonego symbolem 9MN z dróg oznaczonych symbolami KDZ, 9KDW,

j) terenu oznaczonego symbolem 12MN z drogi oznaczonej symbolem 9KDW,

k) terenów oznaczonych symbolami 13MN, 15MN, 21MN z drogi oznaczonej symbolem KDZ,

l) terenu oznaczonego symbolem 17MN z dróg oznaczonych symbolami KDZ, KDD, 13KDW,

m) terenu oznaczonego symbolem 20MN z dróg oznaczonych symbolami KDZ, KDD, 16KDW, 17KDW;

5) tereny oznaczone symbolami 5MN, 7MN, 8MN, 13MN, 15MN, 21MN znajdują się w całości w obszarze aglomeracji Olecko – obowiązują zasady określone w § 15;

6) tereny oznaczone symbolami 2MN, 3MN, 4MN, 6MN, 17MN, 20MN znajdują się częściowo w obszarze aglomeracji Olecko – obowiązują zasady określone w § 15;

7) tereny znajdują się w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich – obowiązują zasady określone w § 6;

8) tereny oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 9MN, 12MN, 13MN, 15MN, 17MN, 20MN, 21MN znajdują się w całości w granicach udokumentowanego złoża kopalin Sedranki II (ID 1675) – obowiązują zasady określone w § 11;

9) teren oznaczony symbolem 7MN znajduje się częściowo w granicach udokumentowanego złoża kopalin Sedranki II (ID 1675) – obowiązują zasady określone w § 11.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 11MN:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, wiat, altan,

b) rodzaj zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojąca,

c) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 9,5 m,

- dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m,

d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,

- dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: jedna,

e) geometria dachów:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° - 45°, główne połacie dachu symetryczne,

- pokrycie dachów dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni, brązowym, grafitowym lub materiałem dachówkopodobnym w tych samych kolorach;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,

c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20% powierzchni działki,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 75% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m²;

4) obsługa komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem 9KDW;

5) teren znajduje się w całości w obszarze aglomeracji Olecko – obowiązują zasady określone w § 15;

6) teren znajduje się w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich – obowiązują zasady określone w § 6;

7) teren znajduje się w całości w granicach udokumentowanego złoża kopalin Sedranki II (ID 1675) – obowiązują zasady określone w § 11.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 14MN:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, wiat, altan,

b) rodzaj zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojąca,

c) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 9,5 m,

- dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m,

d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,

- dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: jedna,

e) geometria dachów:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° - 45°, główne połacie dachu symetryczne,

- pokrycie dachów dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni, brązowym, grafitowym lub materiałem dachówkopodobnym w tych samych kolorach;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalna intensywność zabudowy: 0,04,

c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 10% powierzchni działki,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 75% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m²;

4) obsługa komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem KDZ;

5) teren znajduje się w całości w obszarze aglomeracji Olecko – obowiązują zasady określone w § 15;

6) teren znajduje się w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich – obowiązują zasady określone w § 6;

7) teren znajduje się w całości w granicach udokumentowanego złoża kopalin Sedranki II (ID 1675) – obowiązują zasady określone w § 11.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 10MN, 16MN, 18MN, 19MN, 22MN, 23MN, 24MN:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, wiat, altan,
 - b) rodzaj zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojąca,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 9,5 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m,
 - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: jedna,
 - e) geometria dachów:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° - 45°, główne połacie dachu symetryczne,
 - pokrycie dachów dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem dachówkopodobnym w tym samym kolorze;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,04,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,45,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 15% powierzchni działki,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 80% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m²;
- 4) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenów oznaczonych symbolami 10MN, 19MN z drogi oznaczonej symbolem KDD,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 16MN z dróg oznaczonych symbolami KDD, 10KDW, 11KDW, 12KDW,
 - c) terenu oznaczonego symbolem 18MN z dróg oznaczonych symbolami KDD, 11KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW,
 - d) terenu oznaczonego symbolem 22MN z dróg oznaczonych symbolami 18KDW, 19KDW,
 - e) terenu oznaczonego symbolem 23MN z dróg oznaczonych symbolami 18KDW, 20KDW,
 - f) terenu oznaczonego symbolem 24MN z dróg oznaczonych symbolami:
 - 2KDL, 18KDW, 20KDW, 21KDW,
 - z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu;
- 5) teren oznaczony symbolem 16MN znajduje się w całości w obszarze aglomeracji Olecko – obowiązują zasady określone w § 15;
- 6) tereny oznaczone symbolami 18MN, 22MN, 23MN, 24MN znajdują się częściowo w obszarze aglomeracji Olecko – obowiązują zasady określone w § 15;
- 7) na terenie oznaczonym symbolem 24MN zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 36 (AZP 18-80) – obowiązują przepisy § 8;
- 8) tereny znajdują się w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich – obowiązują zasady określone w § 6;
- 9) tereny oznaczone symbolami 16MN, 18MN, 19MN, 22MN, 23MN znajdują się w całości w granicach udokumentowanego złoża kopalni Sedranki II (ID 1675) – obowiązują zasady określone w § 11;
- 10) tereny oznaczone symbolami 10MN, 24MN znajdują się częściowo w granicach udokumentowanego złoża kopalni Sedranki II (ID 1675) – obowiązują zasady określone w § 11.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1RM, 2RM, 4RM:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: 9,5 m,
- dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, inwentarskich: 11,0 m,
- dla pozostałych obiektów budowlanych: 16,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,

c) geometria dachów:

- dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° - 45°, główne połacie dachu symetryczne,
 - pokrycie dachów dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni, brązowym, grafitowym lub materiałem dachówkopodobnym w tych samych kolorach,
- dla pozostałych budynków:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 15° - 45°, główne połacie dachu symetryczne,
 - dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
 - pokrycie dachów dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni, brązowym, grafitowym lub materiałem dachówkopodobnym w tych samych kolorach,
 - podwójne tiret trzecie nie dotyczy dachów płaskich;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalna intensywność zabudowy:

- dla istniejących działek o powierzchni mniejszej niż 2000 m²: 0,05,
- dla istniejących działek o powierzchni równej lub większej niż 2000 m²: 0,03,

c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20% powierzchni działki,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej;

4) obsługa komunikacyjna:

a) terenu oznaczonego symbolem 1RM z dróg oznaczonych symbolami KDZ, 1KDL, 1KDW,

b) terenu oznaczonego symbolem 2RM z dróg oznaczonych symbolami KDZ, 1KDL, 1KDW,

c) terenu oznaczonego symbolem 4RM z drogi oznaczonej symbolem KDZ;

5) tereny oznaczone symbolami 1RM oraz 2RM znajdują się częściowo w granicach pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 110 kV – obowiązują zasady określone w § 13;

6) teren oznaczony symbolem 4RM znajduje się w całości w obszarze aglomeracji Olecko – obowiązują zasady określone w § 15;

7) tereny znajdują się w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich – obowiązują zasady określone w § 6;

8) teren oznaczony symbolem 4RM znajduje się w całości w granicach udokumentowanego złoża kopalin Sedranki II (ID 1675) – obowiązują zasady określone w § 11;

9) teren oznaczony symbolem 2RM znajduje się częściowo w granicach udokumentowanego złoża kopalin Sedranki II (ID 1675) – obowiązują zasady określone w § 11.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 3RM, 5RM, 6RM:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: 9,5 m,
- dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, inwentarskich: 11,0 m,
- dla pozostałych obiektów budowlanych: 16,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,

c) geometria dachów:

- dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° - 45°, główne połacie dachu symetryczne,
 - pokrycie dachów dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem dachówkopodobnym w tym samym kolorze,
- dla pozostałych budynków:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 15° - 45°, główne połacie dachu symetryczne,
 - dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
 - pokrycie dachów dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub materiałem dachówkopodobnym w tym samym kolorze,
 - podwójne tiret trzecie nie dotyczy dachów płaskich;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) minimalna intensywność zabudowy:

- dla istniejących działek o powierzchni mniejszej niż 4000 m²: 0,05,
- dla istniejących działek o powierzchni równej lub większej niż 4000 m² i mniejszej niż 7000 m²: 0,02,
- dla istniejących działek o powierzchni równej lub większej niż 7000 m²: 0,01,

c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,45,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 15% powierzchni działki,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej;

4) obsługa komunikacyjna:

a) terenu oznaczonego symbolem 3RM z dróg oznaczonych symbolami KDZ, 3KDL, KDD,

b) terenu oznaczonego symbolem 5RM z dróg oznaczonych symbolami KDD, 10KDW,

c) terenu oznaczonego symbolem 6RM z dróg oznaczonych symbolami 2KDL, 3KDL, KDD;

5) teren oznaczony symbolem 3RM znajduje się częściowo w granicach pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 110 kV – obowiązują zasady określone w § 13;

6) teren oznaczony symbolem 5RM znajduje się częściowo w obszarze aglomeracji Olecko – obowiązują zasady określone w § 15;

7) tereny znajdują się w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich – obowiązują zasady określone w § 6;

8) teren oznaczony symbolem 5RM znajduje się w całości w granicach udokumentowanego złoża kopalin Sedranki II (ID 1675) – obowiązują zasady określone w § 11;

9) tereny oznaczone symbolami 3RM oraz 6RM znajdują się częściowo w granicach udokumentowanego złoża kopalin Sedranki II (ID 1675) – obowiązują zasady określone w § 11.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 7RM:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: 9,5 m,
- dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, inwentarskich: 11,0 m,
- dla pozostałych obiektów budowlanych: 16,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,

c) geometria dachów:

- dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° - 45°, główne połacie dachu symetryczne,
 - pokrycie dachów dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni, brązowym, grafitowym lub materiałem dachówkopodobnym w tych samych kolorach,
- dla pozostałych budynków:
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 15° - 45°, główne połacie dachu symetryczne,
 - dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
 - pokrycie dachów dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni, brązowym, grafitowym lub materiałem dachówkopodobnym w tych samych kolorach,
 - podwójne tiret trzecie nie dotyczy dachów płaskich;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
- c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,45,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 15% powierzchni działki,
- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej;

4) obsługa komunikacyjna:

- a) z drogi oznaczonej symbolem 2KDL,
- b) z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu;

5) teren znajduje się w całości w obszarze aglomeracji Olecko – obowiązują zasady określone w § 15;

6) teren znajduje się w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich – obowiązują zasady określone w § 6;

7) teren znajduje się częściowo w granicach udokumentowanego złoża kopalin Sedranki II (ID 1675) – obowiązują zasady określone w § 11.

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 8RM:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: 9,5 m,
- dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, inwentarskich: 11,0 m,
- dla pozostałych obiektów budowlanych: 16,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,

c) geometria dachów:

- dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30° - 45°, główne połacie dachu symetryczne,
- pokrycie dachów dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni, brązowym, grafitowym lub materiałem dachówkopodobnym w tych samych kolorach,

- dla pozostałych budynków:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 15° - 45°, główne połacie dachu symetryczne,
- dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
- pokrycie dachów dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni, brązowym, grafitowym lub materiałem dachówkopodobnym w tych samych kolorach,
- podwójne tiret trzecie nie dotyczy dachów płaskich;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalna intensywność zabudowy: 0,03,
- c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,05,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35% powierzchni działki,
- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60% powierzchni działki budowlanej;

4) obsługa komunikacyjna:

- a) z drogi oznaczonej symbolem 21KDW,
- b) z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu;

5) teren znajduje się w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich – obowiązują zasady określone w § 6;

6) teren znajduje się częściowo w granicach udokumentowanego złoża kopalin Sedranki II (ID 1675) – obowiązują zasady określone w § 11.

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1R, 2R:

1) przeznaczenie terenu – teren rolniczy;

2) ustala się zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków gospodarczych, garażowych, garażowo-gospodarczych, inwentarskich: 11,0 m,
- dla konstrukcji wsporczych (słupy) linii elektroenergetycznej 110 kV: 70,0 m,
- dla pozostałych obiektów budowlanych: 16,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe,

c) geometria dachów:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 15° - 45°, główne połacie dachu symetryczne,
- dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe,
- pokrycie dachów dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni, brązowym, grafitowym lub materiałem dachówkopodobnym w tych samych kolorach,
- tiret trzecie nie dotyczy dachów płaskich;

4) zasady zagospodarowania terenu:

- a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalna intensywność zabudowy: 0,02,
- c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki,
- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej;

5) obsługa komunikacyjna:

- a) terenu oznaczonego symbolem 1R z dróg oznaczonych symbolami 2KDL, 3KDL,
- b) terenu oznaczonego symbolem 2R z drogi oznaczonej symbolem 2KDL;

6) teren oznaczony symbolem 1R znajduje się częściowo w granicach pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 110 kV – obowiązują zasady określone w § 13;

7) tereny znajdują się w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich – obowiązują zasady określone w § 6;

8) teren oznaczony symbolem 2R znajduje się częściowo w granicach udokumentowanego złoża kopalin Sedranki II (ID 1675) – obowiązują zasady określone w § 11;

9) lokalizacja obiektów o wysokości równej lub wyższej od 50 m nad poziom terenu wymaga zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony powietrznej przed przeszkodami lotniczymi.

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem ZPw:

1) przeznaczenie terenu – teren parku wiejskiego z publicznymi obiektami sportowymi;

- 2) dopuszcza się realizację boisk, chodników, ścieżek rowerowych, placów zabaw, wiat, altan i innych obiektów związanych z funkcjonowaniem terenów zieleni urządzonej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: jedna,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,05,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,07,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 7% powierzchni terenu,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 90% powierzchni działki budowlanej;
- 5) obsługa komunikacyjna: z dróg oznaczonych symbolami KDZ, 2KDL;
- 6) teren znajduje się w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich – obowiązują zasady określone w § 6.

§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem ZN:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni objętej formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
- 2) teren należy pozostawić w naturalnym stanie;
- 3) teren znajduje się częściowo w obszarze aglomeracji Olecko – obowiązują zasady określone w § 15;
- 4) teren znajduje się w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich – obowiązują zasady określone w § 6;
- 5) teren znajduje się w całości w granicach udokumentowanego złoża kopalin Sedranki II (ID 1675) – obowiązują zasady określone w § 11.

§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem Z:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni nieurządzonej;
- 2) ustala się zakaz zabudowy;
- 3) teren znajduje się w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich – obowiązują zasady określone w § 6;
- 4) teren znajduje się w całości w granicach udokumentowanego złoża kopalin Sedranki II (ID 1675) – obowiązują zasady określone w § 11.

§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem KDZ:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: zgodnie z istniejącymi podziałami geodezyjnymi;
- 3) teren znajduje się częściowo w granicach pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 110 kV – obowiązują zasady określone w § 13;
- 4) teren znajduje się w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich – obowiązują zasady określone w § 6;
- 5) teren znajduje się częściowo w granicach udokumentowanego złoża kopalin Sedranki II (ID 1675) – obowiązują zasady określone w § 11.

§ 31. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 2) w granicach drogi oznaczonej symbolem 2KDL ustala się lokalizację ścieżki rowerowej;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - a) teren oznaczony symbolem 1KDL: zgodnie z istniejącymi podziałami geodezyjnymi,
 - b) teren oznaczony symbolem 2KDL: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) teren oznaczony symbolem 3KDL: 10,0 m wraz z poszerzeniami w miejscach włączenia do dróg oznaczonych symbolami KDZ, 2KDL;
- 4) tereny oznaczone symbolami 2KDL, 3KDL znajdują się częściowo w granicach pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 110 kV – obowiązują zasady określone w § 13;
- 5) teren oznaczony symbolem 2KDL znajduje się częściowo w obszarze aglomeracji Olecko – obowiązują zasady określone w § 15;

- 6) tereny znajdują się w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich – obowiązują zasady określone w § 6;
- 7) teren oznaczony symbolem 2KDL znajduje się częściowo w granicach udokumentowanego złoża kopalin Sedranki II (ID 1675) – obowiązują zasady określone w § 11.

§ 32. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem KDD:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) teren znajduje się częściowo w obszarze aglomeracji Olecko – obowiązują zasady określone w § 15;
- 4) teren znajduje się w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich – obowiązują zasady określone w § 6;
- 5) teren znajduje się częściowo w granicach udokumentowanego złoża kopalin Sedranki II (ID 1675) – obowiązują zasady określone w § 11.

§ 33. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - a) teren oznaczony symbolem 1KDW: 6,0 m wraz z poszerzeniami w miejscach włączenia do dróg oznaczonych symbolami KDZ, 1KDL,
 - b) tereny oznaczone symbolami 2KDW, 3KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW: 10,0 m wraz z poszerzeniami w miejscach włączenia do drogi oznaczonej symbolem KDZ,
 - c) tereny oznaczone symbolami 4KDW, 21KDW: zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) teren oznaczony symbolem 9KDW: 4,0 m wraz z poszerzeniami w miejscu włączenia do drogi oznaczonej symbolem KDZ,
 - e) tereny oznaczone symbolami 10KDW, 11KDW: 10,0 m wraz z placami do zawracania o wymiarach 12,0 m x 12,0 m oraz poszerzeniami w miejscach włączenia do drogi oznaczonej symbolem KDD,
 - f) teren oznaczony symbolem 12KDW: 10,0 m wraz z placem do zawracania o wymiarach 6,0 m x 12,0 m oraz poszerzeniami w miejscu włączenia do drogi oznaczonej symbolem 11KDW,
 - g) tereny oznaczone symbolami 13KDW, 14KDW, 15KDW: 10,0 m wraz z placami do zawracania o wymiarach 6,0 m x 12,0 m oraz poszerzeniami w miejscach włączenia do drogi oznaczonej symbolem KDD,
 - h) tereny oznaczone symbolami 16KDW, 17KDW: 10,0 m wraz z placami do zawracania o wymiarach 12,0 m x 12,0 m oraz poszerzeniami w miejscach włączenia do drogi oznaczonej symbolem KDZ,
 - i) teren oznaczony symbolem 18KDW: 10,0 m wraz z poszerzeniami w miejscach włączenia do drogi oznaczonej symbolem 2KDL oraz drogi zlokalizowanej poza granicami planu,
 - j) teren oznaczony symbolem 19KDW: 10,0 m wraz z placem do zawracania o wymiarach 12,0 m x 12,0 m oraz poszerzeniami w miejscu włączenia do drogi oznaczonej symbolem 18KDW,
 - k) teren oznaczony symbolem 20KDW: 10,0 m wraz z poszerzeniami w miejscach włączenia do drogi oznaczonej symbolem 18KDW;
- 3) teren oznaczony symbolem 1KDW znajduje się częściowo w granicach pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 110 kV – obowiązują zasady określone w § 13;
- 4) tereny oznaczone symbolami 5KDW, 7KDW, 8KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 16KDW znajdują się w całości w obszarze aglomeracji Olecko – obowiązują zasady określone w § 15;
- 5) tereny oznaczone symbolami 2KDW, 3KDW, 4KDW, 6KDW, 9KDW, 18KDW, 20KDW znajdują się częściowo w obszarze aglomeracji Olecko – obowiązują zasady określone w § 15;
- 6) tereny znajdują się w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich – obowiązują zasady określone w § 6;
- 7) tereny oznaczone symbolami 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 19KDW, 20KDW znajdują się w całości w granicach udokumentowanego złoża kopalin Sedranki II (ID 1675) – obowiązują zasady określone w § 11;
- 8) tereny oznaczone symbolami 8KDW, 18KDW, 21KDW znajdują się częściowo w granicach udokumentowanego złoża kopalin Sedranki II (ID 1675) – obowiązują zasady określone w § 11.

§ 34. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1KDX, 2KDX:

- 1) przeznaczenie terenu – teren ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających:

- a) teren oznaczony symbolem 1KDX: 4,0 m wraz z poszerzeniami w miejscu włączenia do drogi oznaczonej symbolem KDZ,
- b) teren oznaczony symbolem 2KDX: 10,0 m wraz z poszerzeniami w miejscach włączenia do dróg oznaczonych symbolami KDD, 18KDW;
- 3) teren oznaczony symbolem 1KDX znajduje się w całości w obszarze aglomeracji Olecko – obowiązują zasady określone w § 15;
- 4) tereny znajdują się w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich – obowiązują zasady określone w § 6;
- 5) tereny znajdują się w całości w granicach udokumentowanego złoża kopalin Sedranki II (ID 1675) – obowiązują zasady określone w § 11.

§ 35. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem IT-T:

- 1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej – telekomunikacja;
- 2) ustala się zakaz lokalizowania budynków;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 100% powierzchni terenu;
- 5) obsługa komunikacyjna: z drogi zlokalizowanej poza granicami planu;
- 6) teren znajduje się w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich – obowiązują zasady określone w § 6.

Rozdział 4
PRZEPISY KOŃCOWE

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Alicja Stefanowska

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Sedranki III”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym postanawia się, co następuje:

- 1) Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, do sporządzenia którego przystąpiono uchwałą nr BRM.0007.116.2020 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 27 listopada 2020 r. wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 13 sierpnia 2022 r. do 3 września 2022 r. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu 17 września 2022 r.
- 2) W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wniesiono uwagę, która została uwzględniona przez Burmistrza. W związku z powyższym brak jest nieuwzględnionych uwag wymagających rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Olecku
z dnia.....2022 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozstrzyga się, co następuje:

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) zadania własne gminy będą realizowane i finansowane, w całości lub części, ze środków budżetu gminy oraz źródeł zewnętrznych w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Olecku

z dnia 2022 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

I. Podstawa prawna

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

II. Wstęp

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w Gminie Olecko, w południowej części miejscowości Sedranki. Teren położony jest w bliskim sąsiedztwie jeziora Oleckie Wielkie, znajdującego się w granicach miasta Olecko. Na analizowanym obszarze występuje głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Teren w przeważającej części jest niezainwestowany. Plan obejmuje powierzchnię ok. 57 ha.

Do opracowania planu miejscowego przystąpiono uchwałą nr BRM.0007.116.2020 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 27 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sedranki III”.

Dla analizowanego terenu w chwili obecnej nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Realizacja zabudowy wiąże się więc z koniecznością wystąpienia o decyzję o warunkach zabudowy. Alternatywą dla decyzji o warunkach zabudowy jest opracowanie miejscowego planu, którym objęty zostałby analizowany teren.

Większość terenów objętych planem przeznaczają się na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Realizacja tego typu zabudowy na podstawie aktu prawa miejscowego, jakim jest miejscowy plan, zapewni rozwój przedmiotowego terenu z poszanowaniem wymogów ładu przestrzennego oraz zasad ochrony środowiska. Powstanie harmonijna i uporządkowana zabudowa, dla której ustalenia planu miejscowego określają parametry zabudowy i wyznaczają nieprzekraczalną linię zabudowy. Zabezpieczone zostaną tereny pod projektowane drogi. Szczególnie ważne będzie określenie zasad gospodarki wodnej i ściekowej chroniących środowisko.

Ponadto w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest prawnie zagwarantowany udział społeczeństwa. Mieszkańcy są informowani przez burmistrza o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu i możliwości składania wniosków. Po zakończeniu etapu dotyczącego wystąpienia o opinie i uzgodnienia do projektu planu przez właściwe instytucje – mieszkańcy są informowani o wyłożeniu planu do publicznego wglądu. Mają możliwość zapoznania się z wyłożonym do publicznego wglądu projektem miejscowego planu i prognozą oddziaływania na środowisko oraz składania uwag. Wnioski i uwagi mogą składać w formie pisemnej w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

Projektowany plan ustala następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony symbolem **RM**;
- 3) teren rolniczy, oznaczony symbolem **R**;
- 4) teren parku wiejskiego z publicznymi obiektami sportowymi, oznaczony symbolem **ZPw**;
- 5) teren zieleni objętej formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, oznaczony symbolem **ZN**;
- 6) teren zieleni nieurządzonej, oznaczony symbolem **Z**;
- 7) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**;
- 8) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 9) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 10) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**;
- 11) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem **KDX**;
- 12) teren infrastruktury technicznej – telekomunikacja, oznaczony symbolem **IT-T**.

Projektowany plan przewiduje część terenów, które w obowiązującym studium posiadają wyznaczony kierunek: „Użytki rolne” pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

Dla projektowanych terenów oznaczonych symbolami: 10MN, 11MN, 12MN, 13MN oraz 14MN wydano decyzje o warunkach zabudowy oraz pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Tereny 13MN oraz 14MN są już częściowo zabudowane. Na terenach 11MN oraz 12MN aktualnie trwa budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Dla projektowanego terenu oznaczonego symbolem 9MN wydano pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Na przedmiotowym terenie zlokalizowany jest budynek mieszkalny jednorodzinny.

Projektowane tereny oznaczone symbolami: 1RM, 3RM, 4RM oraz 5RM przeznaczono pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych ze względu na ich bardzo dobrą lokalizację, kształt oraz powierzchnię działek. Tereny zlokalizowane są w sąsiedztwie istniejącej zabudowy. Dla fragmentu terenu 5RM wydano decyzje o warunkach zabudowy. Teren 4RM jest już zabudowany.

Tereny oznaczone symbolami: 2RM oraz 6RM są częściowo zabudowane. Są to tereny rozwojowe, dla których wydano decyzję o warunkach zabudowy na budowę kolejnych budynków.

III. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

3.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. W § 18-35 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: MN, RM, R, ZPw, ZN, Z, KDZ, KDL, KDD, KDW, KDX, IT-T.

3.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. W § 18-35 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: MN, RM, R, ZPw, ZN, Z, KDZ, KDL, KDD, KDW, KDX, IT-T. W § 12 wskazano ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

3.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich.

W związku z powyższym dla przedmiotowego terenu obowiązuje Rozporządzenie Nr 139 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 12 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich (Dz. Urz. z 2008 r. Nr 178, poz. 2621). Zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 8 ww. rozporządzenia, na obszarze obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych. W dalszej części rozporządzenia wskazano odstępstwa od przedmiotowego zakazu.

W granicach planu miejscowego zbiornikiem, dla którego należy zastosować powyższy zakaz jest jezioro Oleckie Wielkie oraz zbiornik wodny oddalony o ok. 60 m od północnej granicy terenu objętego planem.

Na terenie objętym opracowaniem planu miejscowego występują dwa tereny, dla których skorzystano z odstępstw. Uzasadnienie przedstawiono poniżej.

Na terenie oznaczonym symbolem 7RM, na którym zlokalizowane jest istniejące siedlisko rolnicze, ustalono przeznaczenie pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. W związku z powyższym skorzystano z odstępstwa dotyczącego „siedlisk rolniczych – w zakresie uzupełnienia istniejącej zabudowy o obiekty niezbędne do prowadzenia gospodarstwa rolnego, pod warunkiem nie przekraczania dotychczasowej linii zabudowy od brzegów”. Dotychczasowa linia zabudowy od brzegu jeziora wynosi 38 m (do budynku mieszkalnego). W związku z powyższym na terenie 7RM wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 38 m od brzegu jeziora.

Teren oznaczony symbolem 8RM, który w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko posiada wyznaczony kierunek: „RM – Teren zwartej zabudowy wsi (w tym zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej) predysponowane do wielofunkcyjnego rozwoju, przekształceń i uzupełnień na cele funkcji mieszkaniowych oraz działalności gospodarczych rolniczych i nierolniczych”. W związku z powyższym skorzystano z odstępstwa dotyczącego „obszarów zwartej zabudowy miast i wsi, w granicach określonych w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin (lub w równorzędnych dokumentach planistycznych) oraz uzupełnień zabudowy mieszkaniowej i usługowej pod warunkiem wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od brzegów zgodnie z linią występującą na działkach przyległych”.

Na terenie zlokalizowane jest udokumentowane złożo kopalin Sedranki II (ID 1675). Na danym obszarze nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

W granicach miejscowego planu nie występują grunty rolne i leśne, które są chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.).

3.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Na obszarze objętym planem zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 36 (AZP 18-80).

3.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062 z późn. zm.)

Projekt miejscowego planu został zaopiniowany i uzgodniony przez instytucje wykonujące zadania z zakresu ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, takie jak: Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny oraz Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzki Sztab Wojskowy, Straż Graniczna (jako właściwe organy wojskowe, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa).

W § 9 wskazano, że do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami: ZPw, KDZ, KDL, KDD, KDX. Ustalono nakaz dostosowania budynków i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 11 odnosi się do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – obszary takie nie występują w granicach planu.

3.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany.

W ustaleniach szczegółowych przedmiotowego projektu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3.7. Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. Grunty objęte planem miejscowym stanowią własności: Skarbu Państwa, Powiatu Oleckiego, Gminy Olecko oraz osób fizycznych.

3.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo państwa. Projekt planu w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa uzgodniono z następującymi organami: Wojewódzkim Sztabem Wojskowym, Strażą Graniczną, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

3.9. Potrzeby interesu publicznego

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają istniejące i planowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

W § 9 wskazano, że do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami: ZPw, KDZ, KDL, KDD, KDX. Ustalono nakaz dostosowania budynków i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

3.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego w § 15 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Obsługę telekomunikacyjną ustalono poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3.11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Burmistrz na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniał jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczyło to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

W kwietniu 2021 r. obwieścił o podjęciu uchwały nr BRM.0007.116.2020 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 27 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sedranki III”. Poinformował o możliwości składania wniosków do planu, miejscu składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. W wyznaczonym terminie wpłynęły trzy wnioski mieszkańców.

Pierwszy wniosek dotyczył ustalenia przeznaczenia działki o nr 97/2 pod zabudowę mieszkaniową. Wniosek został uwzględniony.

Kolejny wniosek dotyczył ustalenia przeznaczenia działki o nr 105/8 pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową. Wniosek został uwzględniony.

Następny wniosek dotyczył ustalenia przeznaczenia działek o nr: 116/4, 112, 113, 114/11, 87/24 pod zabudowę usługową, mieszkaniową lub mieszkaniową jednorodzinną. Wniosek został częściowo uwzględniony.

Działka nr 116/4 w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko posiada wyznaczony kierunek: „MU – Tereny rozwojowe zabudowy mieszkaniowo-usługowej”. MPZP przeznacza działkę pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

Fragmenty działek nr 112, 113 w obowiązującym studium posiadają wyznaczony kierunek: „MU – Tereny rozwojowe zabudowy mieszkaniowo-usługowej”. Te części działek miejscowy plan przeznacza głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Pozostałe części działek w obowiązującym studium posiadają wyznaczony kierunek: „Użytki rolne”, w związku z czym w planie miejscowym ustalono przeznaczenie rolnicze.

Działkę nr 114/11 miejscowy plan przeznacza głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz drogi. Dla fragmentu ww. działki ustalono przeznaczenie oznaczone symbolem Z – teren zieleni nieurządzonej.

Działka nr 87/24 w obowiązującym studium posiada wyznaczony kierunek: „Użytki rolne”. Miejscowy plan przeznacza działkę pod drogę publiczną klasy lokalnej.

Następnie burmistrz poprzez obwieszczenie/ogłoszenie poinformował o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W obwieszczeniu/ogłoszeniu wskazał termin i miejsce wyłożenia, informację o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, informacje na temat możliwości składania uwag do projektu. Ogłoszenie zostało opublikowane w lokalnej prasie i w Biuletynie Informacji Publicznej urzędu, obwieszczenie natomiast wywieszono na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego oraz tablicy ogłoszeń w miejscowości, której dotyczy plan.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 13 sierpnia 2022 r. do 3 września 2022 r.

W trakcie wyłożenia, w dniu 23 sierpnia 2022 r. o godz. 15⁰⁰ odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W dyskusji udział wzięli mieszkańcy.

Termin na składanie uwag upłynął 17 września 2022 r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie pisemnej bądź elektronicznej. Wpłynęło jedno pismo od mieszkańców.

Pismo zawierało uwagę dotyczącą przeprojektowania układu komunikacyjnego na działkach nr 98/3 oraz 98/4, obręb Sedranki. W piśmie postulowano o usunięcie dróg oznaczonych symbolami 8KDW i 9KDW oraz zaproponowano jedną drogę przecinającą działkę nr 98/3. Uwaga została uwzględniona.

3.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego w § 15 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Wskazano, iż w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej oraz dopuszcza się realizację ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3.13. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmiernające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

W odpowiedzi na zawiadomienie wpłynęły trzy wnioski od mieszkańców.

Wnioski dotyczyły:

- przeznaczenia działki o numerze ewidencyjnym 97/2 pod zabudowę mieszkaniową. Wniosek został uwzględniony;
- przeznaczenia działki o numerze ewidencyjnym 105/8 pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową. Wniosek został uwzględniony;
- przeznaczenia działek o numerach ewidencyjnych: 116/4, 112, 113, 114/11, 87/24 pod zabudowę usługową, mieszkaniową lub mieszkaniową jednorodzinną. Wniosek został częściowo uwzględniony.

Zagadnienie omówiono szczegółowo w pkt 3.11 uzasadnienia.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 13 sierpnia 2022 r. do 3 września 2022 r. Termin na składanie uwag upłynął 17 września 2022 r. W przedmiotowym terminie wniesiono uwagę, która została uwzględniona przez burmistrza. Zagadnienie omówiono szczegółowo w pkt 3.11 uzasadnienia.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają interes publiczny. Ochrona interesów osób prywatnych została omówiona w punkcie 3.7 uzasadnienia.

W ramach procedury zmiernającej do uchwalenia miejscowego planu dokonano bilansu wydatków i wpływów, jakie poniesie gmina w związku z uchwaleniem planu – analizy ekonomiczne zawarto w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Analizy środowiskowe wykonano w ramach prognozy skutków środowiskowych uchwalenia planu miejscowego.

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, burmistrz wykonał analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, w której dokonano m. in. analizy społecznej.

3.14. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,

b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,

c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,

d) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

- na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

- na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Przystąpienie do prac nad projektem planu miejscowego nastąpiło po podjęciu przez Radę Miejską w Olecku uchwały nr BRM.0007.116.2020 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 27 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sedranki III”.

Teren objęty planem zlokalizowany jest w miejscowości Sedranki przy granicy z miastem Olecko. W jego północnej oraz południowej części rozwija się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeważająca część obszaru jest niezagospodarowana. Najbliższa zwarta zabudowa znajduje się w centralnej części miejscowości Sedranki oddalonej o ok. 500 m oraz w mieście Olecko, w odległości ok. 1000 m. Planowane przeznaczenia umożliwią rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej na przedmiotowym terenie.

W Sedrankach funkcjonuje transport zbiorowy. Najbliższy dworzec autobusowy oraz dworzec kolejowy znajduje się w Olecku. Granicami miejscowego planu objęto drogę powiatową nr 6002N oraz drogi gminne. Przedmiotowy teren ma dostęp do drogi wojewódzkiej nr 653. W projekcie planu zabezpieczono tereny pod drogi wewnętrzne, oznaczone symbolem KDW. W granicach dróg możliwa będzie realizacja chodników, ścieżek rowerowych.

Obszar jest częściowo uzbrojony w sieć wodociągową, elektroenergetyczną oraz telekomunikacyjną. Na analizowanym obszarze występuje głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Teren w przeważającej części jest niezainwestowany. W planie miejscowym ustalono zasady kształtowania nowej zabudowy. Nowe tereny pod zabudowę będą wymagały uzupełnienia uzbrojenia.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Analiza została przyjęta uchwałą nr BRM.0007.36.2022 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 27 maja 2022 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy opracowano podczas kadencji Rady Miejskiej w Olecku przypadającej w latach 2018-2023. Analizą objęto zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym na obszarze gminy Olecko w latach 2018-2021.

W załączniku do ww. uchwały wskazano, iż ze względu na uwarunkowania oraz potrzeby inwestycyjne występujące na terenach wiejskich należy przystąpić do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów wskazanych w analizie m. in. jako „obszary do rozwoju funkcji mieszkaniowej i turystyczno-wypoczynkowej w miejscowości Możne i Sedranki”. Opracowanie zawiera również analizę wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Zgodnie z jej wynikami najwięcej ww. decyzji wydano m. in. dla terenów objętych granicami planu.

W związku z powyższym zasadnym było przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu dla analizowanego terenu.

Plan miejscowy przewiduje obszar m. in. pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej. Biorąc pod uwagę rosnący ruch budowlany oraz atrakcyjną lokalizację analizowanego obszaru, realizacja tego typu zabudowy na tym terenie jest w pełni zasadna. Dodatkowo bliskie sąsiedztwo miasta Olecko oraz bardzo dobre skomunikowanie z innymi częściami gminy umożliwi rozwój usług na tym terenie. Wprowadzone rozwiązanie wpłynie pozytywnie na wizerunek oraz rozwój gminy.

W § 9 wskazano, że do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami: ZPw, KDZ, KDL, KDD, KDX. Ustalono nakaz dostosowania budynków i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

IV. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Szczegółowy podział na wydatki i dochody, jakie otrzyma gmina z tytułu uchwalenia miejscowego planu i jego konsekwencji, zostały omówione w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

V. Uzasadnienie dotyczące braku ustalenia liczby stanowisk postojowych dla terenu oznaczonego symbolem ZPw

Teren oznaczony symbolem ZPw wyznaczono z myślą o okolicznych mieszkańcach. Ze względu na nieregularny kształt terenu, lokalizację przy skrzyżowaniu dróg, a także bliskie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej odstąpiono od ustalenia liczby stanowisk postojowych, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.