

UCHWAŁA NR BRM.0007.43.2024

RADY MIEJSKIEJ W OLECKU

z dnia 24 maja 2024 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Gordejki 1

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977¹⁾) oraz w związku z art. 66 ust. 2 i art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I. Ustalenia wstępne

§ 1. Stwierdza się, iż ustalenia planu, o którym mowa w § 2 nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko zatwierdzonego uchwałą nr BRM.0007.29.2023 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 26 maja 2023 r.

§ 2. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Gordejki 1 zwaną w dalszej części uchwały „planem”, w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 3,8 ha.

2. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 zwany dalej „rysunkiem planu”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 3. 1. Część tekstowa uchwały składa się z następujących działów:

- 1) Dział I – Ustalenia wstępne;
- 2) Dział II – Ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) Dział III – Ustalenia szczegółowe;
- 4) Dział IV – Ustalenia końcowe.

2. Ustalenia zawarte w Dziale I i II niniejszej uchwały obowiązują na całym obszarze planu, a ustalenia szczegółowe zawarte w Dziale III niniejszej uchwały obowiązują dla poszczególnych terenów elementarnych.

3. Każdy „teren elementarny” oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały symbolem cyfrowo-literowym zwanym dalej „symbolem terenu”. Cyfry oznaczają numer identyfikacyjny terenu elementarnego, a litery oznaczają przeznaczenie terenu elementarnego.

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

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenów elementarnych;
- 4) elementy zagospodarowania przestrzennego terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - b) linia zabudowy od strony wód powierzchniowych,
- 5) granice terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich,
 - b) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego AZP 18-79/49.

5. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje i nie są ustaleniami planu.

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739).

§ 4. 1. Następujące określenia w planie oznaczają:

- 1) **kąt nachylenia połaci dachowych** - kąt pochylenia płaszczyzny połaci dachu względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; ustalony w planie kąt nachylenia połaci dachowych nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, zadaszenia wejść, zadaszenia tarasów na gruncie, zadaszenia ogrodów zimowych i innych drugorzędnych elementów budynku;
 - 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, wiat i altan. Nieprzekraczalne linie zabudowy określone w planie nie dotyczą:
 - a) części podziemnych budynku zagłębionych całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
 - b) drugorzędnych elementów budynku, takich jak: podokienniki, zadaszenia nad wejściem, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy na gruncie, przedproża,
 - c) okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów, wykuszy, ryzalitów i przedsionków wysuniętych nie więcej niż 1 m;
 - 3) **linia zabudowy od strony wód powierzchniowych** - linia wyznaczona na terenach położonych w odległości mniejszej niż 100 metrów od linii brzegów jeziora Dobskiego ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, obiektów małej architektury oraz określonych w ustaleniach planu budowlanego; linia zabudowy od strony wód powierzchniowych nie dotyczy okapów i gzymsów, podokienników, zadaszeń nad wejściem, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, które mogą pomniejszać wyznaczoną odległość o nie więcej niż 1 m; linia zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego oraz urządzeń wodnych;
 - 4) **powierzchnia biologicznie czynna** - teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 5) **przepisy odrębne** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 6) **symetria dachu** - symetria kąta nachylenia połaci dachowych względem pionowej płaszczyzny przechodzącej przez kalenicę dachu;
 - 7) **teren elementarny** - obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w ustaleniach szczegółowych, przeznaczony także pod drogi, zieleń, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej;
 - 8) **wskaźnik powierzchni zabudowy** - dopuszczony na danej działce budowlanej określony jest stosunkiem powierzchni zabudowy (łącznie wszystkich budynków i obiektów budowlanych) do powierzchni działki budowlanej wyrażonym w procentach;
 - 9) **makroniwelacja** - zmiana naturalnej rzeźby i nachylenia stoku (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) o wysokość względną większą niż 1 m; za makroniwelację nie uważa się przekształcenia naturalnej rzeźby terenu niezbędnej przy pracach ziemnych związanych z lokalizacją obiektów budowlanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnia podlegająca przekształceniu naturalnej rzeźby terenu nie może być większa niż 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 10) **miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową** - miejsca do parkowania spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca do parkowania dla osób ze szczególnymi potrzebami, zlokalizowane na poziomie terenu. Miejsca do parkowania należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom ze szczególnymi potrzebami najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim nachyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;
 - 11) **zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej** - rozumie się przez to jeden budynek rekreacji indywidualnej lub ich zespół wraz z przeznaczonymi dla potrzeb wypoczywających w nich osób budynkiem garażowym, budynkiem gospodarczym, budynkiem gospodarczo-garażowym;
 - 12) **zagospodarowanie tymczasowe** - zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu elementarnego lub określonym w nim warunków i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodnie z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.
2. Pozostałe pojęcia użyte w niniejszej uchwale zgodne są z definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

DZIAŁ II.

Ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów elementarnych

§ 5. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny elementarne wydzielone liniami rozgraniczającymi i ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

- 1) **ML** - teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 2) **KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. Ustala się kształtowanie nowej zabudowy oraz nowego zagospodarowania terenu z zachowaniem walorów krajobrazowych terenu położonego nad jeziorem Dobskim.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu

§ 7. 1. Ustala się:

- 1) kształtowanie terenów biologicznie czynnych z wykorzystaniem istniejących zadrzewień i zakrzewień;
- 2) wprowadzanie nowych zadrzewień i zakrzewień w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi oraz gatunkami występującymi na tym terenie;
- 3) nowe zainwestowanie nie może stanowić przyczyny zmiany stosunków wodnych w granicach obszaru planu jak i na terenach sąsiadujących z obszarem planu.

2. Realizacja inwestycji na terenach objętych planem powinna zapewniać ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody. Na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych należy uzyskać stosowne zezwolenia odpowiednich organów zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie objętym planem ustala się:

- 1) zakres uciążliwości obiektów i prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich;
- 2) wyklucza się lokalizację następujących działalności i przedsięwzięć:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko nie wykazała znacząco negatywnego wpływu na środowisko i zdrowie ludzi lub dla których organ ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

4. W zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami: dopuszczalne poziomy hałasów w środowisku regulują przepisy odrębne. Klasyfikacja terenów elementarnych w zakresie ochrony przed hałasem została określona w kartach terenów w § 17 niniejszej uchwały.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. 1. Na obszarze planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczonego w dokumentacji archeologicznej Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków jako AZP 18-79/49. Strefa została oznaczona na rysunku planu.

2. Ustala się ochronę stanowiska archeologicznego wskazanego na rysunku planu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3. Wszelkie roboty ziemne oraz zmiana charakteru dotychczasowej działalności naruszające strukturę gruntu w obrębie stanowiska archeologicznego wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których rodzaj i zakres należy ustalić w trybie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. Na obszarze planu nie ustala się ogólnodostępnych przestrzeni publicznych.

Rozdział 6

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 10. Obszar planu w całości znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich - obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 11. 1. Na obszarze planu nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. W przypadku wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli terenów, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1500 m²;
- 2) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielonej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 80° do 100°.

Rozdział 8

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. W obrębie działek budowlanych i dróg należy zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych oraz zapewnić drogi dojazdowe dla samochodów straży pożarnej.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 13. 1. Na obszarze planu ustala się układ komunikacyjny składający się z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolami 1KR i 2KR.

2. Układ komunikacyjny na obszarze planu połączony jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym, z drogą publiczną gminną nr 141006N (droga poza obszarem planu) poprzez teren drogi wewnętrznej.

3. Obsługa komunikacyjna terenów elementarnych oznaczonych symbolami ML w oparciu o tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami KR oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej zlokalizowany poza obszarem planu.

4. Wymagania w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania zostały ustalone w § 17, w karcie terenów.

5. Minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Ogółe zasady lokalizowania sieci, urządzeń i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 2) nowe sieci elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, ciepłownicze, gazowe, wodociągowe i kanalizacyjne wyłącznie podziemne;
- 3) dopuszcza się realizację sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, ochrony obiektów i innych;
- 4) dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji dopuszczonych w planie i przepisów odrębnych;
- 5) sieci, urządzenia i obiekty sieciowe infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenie komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) z zastrzeżeniem pkt 7;
- 6) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę oznaczonych symbolami ML, w pasach terenów pomiędzy wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi teren komunikacji z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) na terenach położonych w odległości mniejszej niż 100 metrów od linii brzegów jeziora dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej wyłącznie jako realizację inwestycji celu publicznego;
- 8) przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległości zgodnie z obowiązującymi przepisami; wszystkie występujące kolizje z istniejącymi sieciami należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, nieruchomości należy utrzymywać w sposób nie powodujący utrudnień w prawidłowym funkcjonowaniu sieci;
- 9) wysokość urządzeń i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej nie większa niż 10 m, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 10 niniejszej uchwały,
- 10) nie dopuszcza się lokalizacji instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru o wysokości większej niż 5 m, w tym mikroinstalacji.

2. Zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i celów przeciwpożarowych – z sieci wodociągowej połączonej z układem gminnej sieci wodociągowej.

3. Odprowadzanie ścieków bytowych:

- 1) do sieci kanalizacji sanitarnej połączonej z układem gminnej sieci kanalizacyjnej;
- 2) w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych (do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji sanitarnej) - gromadzenie ścieków w szczelnych, atestowanych, bezodpływowych zbiornikach na nieczystości ciekłe i ich wywóz do oczyszczalni ścieków w Olecku. Rozwiązania tymczasowe winny spełniać wymagania w zakresie ochrony środowiska.

4. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- 1) z dachów obiektów – odprowadzenie na terenie działki;
- 2) z terenu komunikacji wewnętrznej (KR) – powierzchniowo lub do systemu kanalizacji deszczowej;
- 3) nawierzchnie miejsc do parkowania należy tak zaprojektować, aby możliwe było wsiąkanie wód opadowych do gruntu lub odprowadzenie wód powierzchniowo bądź przez lokalny system kanalizacji deszczowej do odbiorników wód opadowych (w tym studni chłonnych, rowów lub innych) po uprzednim oczyszczeniu w urządzeniach do oczyszczania wód opadowych i roztopowych, o ile przepisy odrębne tego wymagają.

5. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) w oparciu o lokalne i indywidualne źródła ciepła realizowane z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa niepowodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;
- 2) dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne.

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) z sieci elektroenergetycznej prowadzonej na poziomie średnich i niskich napięć podziemną siecią kablową oraz ze źródeł energii odnawialnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację słupowych stacji transformatorowych 0,4/15 kV.

7. Zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia, po jej realizacji, lub gaz bezprzewodowy.

8. Telekomunikacja - z sieci przewodowej lub bezprzewodowej.

9. Zasad podłączenia do pozostałych mediów nie reguluje się.

10. Gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. 1. Na obszarze planu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Na obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów związanych z procesem budowlanym.

Rozdział 12

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

§ 16. Wysokość stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla poszczególnych terenów elementarnych:

- 1) ML - 30%;
- 2) KR - 1%.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych są następujące:

1. Karta terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **1ML, 2ML, 3ML**:

- 1) oznaczenie terenów elementarnych i ich powierzchnia: **1ML** (1,02 ha), **2ML** (1,76 ha), **3ML** (0,47 ha);
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej**:
 - a) wolnostojące budynki rekreacji indywidualnej (zwane domami letniskowymi), w tym do całorocznego wypoczynku,
 - b) garaż jednostanowiskowy wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej lub wbudowany w bryłę budynku rekreacji indywidualnej,
 - c) budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²,
 - d) budynek garażowo-gospodarczy o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²,
 - e) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się nie więcej niż jeden budynek garażu lub nie więcej niż jeden budynek gospodarczo-garażowy lub nie więcej niż jeden budynek gospodarczy,
 - f) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację 1 wiaty i 1 altany o powierzchni zabudowy nie większej niż 35 m² (każda),
 - g) dopuszcza się realizację stawów o funkcji rekreacyjnej oraz zbiorników do retencjonowania wód opadowych;
- 3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) wysokość:
 - dopuszczalna wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
 - budynek rekreacji indywidualnej - nie większa niż 10 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - budynek garażu, budynek gospodarczy, budynek gospodarczo-garażowy, altana, wiaty - nie większa niż 5 m; w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 40° – 45° dopuszcza się wysokość nie większą niż 7 m, budynki bez podpiwniczenia,
 - wysokość poziomu posadzki parteru nie większa niż 1 m od poziomu przylegającego terenu,
 - b) rodzaj dachu:
 - budynek rekreacji indywidualnej:

- dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35° - 45°,
- kalenica główna równoległa do elewacji od frontu działki,
- dopuszcza się wykonanie w dachu naczółków, okien połaciowych, facjat i lukarn, przy czym łączna szerokość facjat i lukarn nie może przekroczyć 50% długości dachu,
- dla lukarn dopuszcza się zastosowanie dachu jednospadowego o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20°,
- budynek garażu, budynek gospodarczy, budynek gospodarczo-garażowy - dach dwuspadowy symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° - 45°,
- altana, wiata - dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° - 45°,

c) pokrycie dachu – w odcieniach czerwieni i brązów,

d) elewacje zewnętrzne - cegła licówka, kamień, drewno, mur pruski, tynk. Tynki zewnętrzne należy stosować w kolorach pastelowych o niskim lub średnim nasyceniu barw lub w kolorze białym, wyklucza się okładziny typu „siding”,

e) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

f) linia zabudowy od strony wód powierzchniowych - zgodnie z rysunkiem planu,

g) powierzchnia zabudowy nie większa niż 10% powierzchni działki budowlanej,

h) intensywność zabudowy: minimalna - nie mniejsza niż 0,02; maksymalna – nie większa niż 0,3,

i) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 80% powierzchni działki budowlanej,

j) rzut poziomy budynków prostokątny z dopuszczeniem ryzalitów, ganków, werand, usytuowany dłuższą elewacją równoległą do pasa drogowego,

k) miejsca do parkowania do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 budynek rekreacji indywidualnej,

l) minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z § 13 ust. 5 niniejszej uchwały;

4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:

a) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

b) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1500 m², nie dotyczy wydzielen geodezyjnych pod obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej,

c) należy przystosować tereny zagospodarowanie zielenią do małej retencji wód opadowych i roztopowych,

d) obowiązuje zakaz makroniwelacji (zgodnie z definicją określoną w § 4 ust. 1 pkt 9 niniejszej uchwały),

e) kształtowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację drobnej zwierzyny w formie otworów o średnicy minimum 10 cm wykonanych w podmurówce, przy powierzchni terenu, rozmieszczonych w odstępach nie większych niż 5 m, a w przypadku gdy wysokość podmurówki nie przekracza 10 cm wykonania prześwitów o szerokości 10 cm pomiędzy ogrodzeniem a powierzchnią gruntu, natomiast w przypadku braku podmurówki zastosowanie prześwitu między ogrodzeniem a powierzchnią gruntu o wysokości co najmniej 10 cm,

f) na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 2ML ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego AZP 18-79/49 - obowiązują ustalenia § 8 niniejszej uchwały.

2. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem **1KR i 2KR**:

1) oznaczenie terenu elementarnego i jego powierzchnia: **1KR** (0,28 ha), **2KR** (0,27 ha);

2) przeznaczenie terenu elementarnego: **teren komunikacji drogowej wewnętrznej**;

3) parametry i wyposażenie:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – nie mniejsza niż 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

b) przekrój – dowolny,

c) minimalne wyposażenie – nie ustala się,

d) parkowanie – dopuszcza się miejsca do parkowania;

4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego: dopuszcza się przebieg ścieżki rowerowej i chodnika.

DZIAŁ IV.
Ustalenia końcowe

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Wojciech Rejterada

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Rada Miejska w Olecku rozstrzyga, co następuje:

§ 1. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Gordejki 1 (w dniach od 27 października 2023 r. do 16 listopada 2023 r.) oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu (tj. do dnia 30 listopada 2023 r.), do ustaleń projektu planu wniesiono 11 uwag, o których mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w pięciu pismach o jednakowej treści. Trzy spośród 11 uwag nie zostały uwzględnione, tj.:

1) odstąpienia od określenia kalenicy głównej równoległe do elewacji od frontu działki;

nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

obowiązujący plan miejscowy określa układ kalenic równoległy do osi przyległych dróg dojazdowych – projekt zmiany planu utrzymuje to ustalenie w celu zachowania ładu przestrzennego i jednolitego charakteru zabudowy wokół jeziora Dobskiego;

2) dopuszczenia szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej,

**uwaga nie została uwzględniona w zakresie dopuszczenia przydomowych oczyszczalni ścieków -
nieuwzględnienie uwagi** uzasadnia się następująco:

obowiązujący plan miejscowy ustala odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do kanalizacji miejskiej poprzez projektowaną kanalizację sanitarną. Opinia Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Olecku w zakresie zastosowania rozwiązań tymczasowych (szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe) jest negatywna. Z uwagi na położenie obszaru planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich, w bliskiej odległości od jeziora Dobskiego (od 53 m do 85 m), w celu utrzymania dobrego stanu wód w jeziorze oraz zapobiegania jego eutrofizacji, nie należy odprowadzać wstępnie oczyszczonych ścieków, jakie byłyby odprowadzane z przydomowej oczyszczalni ścieków do jeziora, również przez rozsączanie w gruncie lub przez studnie chłonne. Zatem uwaga została uwzględniona wyłącznie w zakresie dopuszczenia szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej;

3) zmiany wskaźnika powierzchni zabudowy na 20% powierzchni działki budowlanej;

nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

obowiązujący plan miejscowy nie ustala maksymalnej powierzchni zabudowy, a jedynie minimalną powierzchnię działki, jaką należy pozostawić niezabudowaną i nieutwardzoną (80%). Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko określa dla zabudowy letniskowej max % powierzchni utwardzonej i zabudowanej działki w wielkości 10%. Ustalenia studium są wiążące dla planów miejscowych, stąd wskaźnik powierzchni zabudowy w wielkości 10% został utrzymany. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy może zostać uchwalony, jeżeli nie narusza ustaleń studium.

§ 2. W związku z uwzględnieniem części uwag i wprowadzeniem zmian do projektu planu, zmieniony projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Gordejki 1 został powtórnie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 1 marca 2024 r. do 21 marca 2024 r. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu (tj. do dnia 4 kwietnia 2024 r.), do ustaleń projektu planu **nie wniesiono uwag**, o których mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 66 ust. 2 i art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw oraz na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609) Rada Miejska w Olecku rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1 Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zalicza się inwestycje wymienione w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym:

- 1) budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- 2) budowę publicznych terenów zieleni urządzonej,
- 3) budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- 4) budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- 5) budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

2. Zapisy zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Gordejki 1 nie ustalają nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zaliczanych do zadań własnych gminy, o których mowa w ust.1.

3. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak: zaopatrzenie w energię elektryczną, zaopatrzenie w energię ciepłą, zaopatrzenie w gaz, podlegają dodatkowo regulacjom ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266). Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje te nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z budżetu gminy, obejmują wykonanie oświetlenia tych dróg, których gmina jest zarządcą. W granicach obszaru zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Gordejki 1 nie znajdują się drogi, których gmina jest zarządcą lub które przeznaczone są do przejęcia w zarząd przez gminę.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr BRM.0007.43.2024

Rady Miejskiej w Olecku

z dnia 24 maja 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę