

UCHWAŁA NR .....

RADY MIEJSKIEJ W OLECKU

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Dobki 1**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 14 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977<sup>1)</sup>) 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) uchwala 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.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Dobki 1, zwaną w dalszej części uchwały „planem”, w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 4,91 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 uchwały obowiązują dla poszczególnych terenów elementarnych.

3. Każdy „teren elementarny” oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały symbolem cyfrowo-literowym lub 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 - nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) granice terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich.

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

---

<sup>1)</sup> 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,
    - d) kontenerowej stacji transformatorowej.
  - 3) **powierzchnia biologicznie czynna** - teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 4) **przepisy odrębne** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
  - 5) **symetria dachu** - symetria kąta nachylenia połaci dachowych względem pionowej płaszczyzny przechodzącej przez kalenicę dachu;
  - 6) **teren elementarny** - obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w ustaleniach szczegółowych, przeznaczony także pod zieleni, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej;
  - 7) **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;
  - 8) **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;
  - 9) **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;
  - 10) **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 lub budynkiem gospodarczym lub budynkiem gospodarczo-garażowym;
  - 11) **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) **ZN** - teren zieleni naturalnej;
- 3) **WS** - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 4) **KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 5) **KPP** - teren komunikacji pieszej.

#### 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) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych;
- 3) wprowadzanie nowych zadrzewień i zakrzewień w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi oraz gatunkami występującymi na tym terenie;
- 4) 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 wpływ 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. Na obszarze planu nie występują obiekty ani tereny wpisane do rejestru zabytków, ani ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Na obszarze planu nie ustala się obszarów ani obiektów objętych ochroną konserwatorską.

## 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 m<sup>2</sup>;
- 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 65° do 115°.

## Rozdział 8

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

§ 12. W obrębie działek budowlanych i terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolem KR 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 wraz z jego klasyfikacją:

- 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem KR;
- 2) teren komunikacji pieszej oznaczony symbolami 1KPP i 2KPP.

2. Układ komunikacyjny na obszarze planu połączony jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę powiatową nr 1814N relacji Jaśki - Dobki (droga poza obszarem planu).

3. Obsługa komunikacyjna terenów elementarnych oznaczonych symbolami ML w oparciu o teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem KR.

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. Ogółie 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 (oznaczonym symbolem KR) oraz terenach komunikacji pieszej (oznaczonych symbolem KPP) 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 i ust. 6 pkt 2 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; po realizacji gminnej sieci kanalizacji sanitarnej obiekty należy przyłączyć do tej sieci.

4. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- 1) z dachów obiektów – odprowadzenie na terenie działki;
- 2) z terenu komunikacji wewnętrznej (KR) i z terenów komunikacji pieszej (KPP) - 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;

2) dopuszcza się lokalizację słupowej lub kontenerowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m<sup>2</sup>, o wysokości nie większej niż 3,5 m, z dachem płaskim lub dwuspadowym lub wielospadowym o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 20°;

3) dopuszcza się lokalizację obiektu stacji transformatorowej bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki, zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy.

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 z 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) ZN, KR, KPP, WS - 1%.

#### DZIAŁ III.

### Ustalenia szczegółowe

**§ 17.** Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych są następujące:

1. Karta terenów elementarnych oznaczonych symbolami: **1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML**:

1) oznaczenie terenów elementarnych i ich powierzchnia: **1ML** (0,23 ha), **2ML** (0,88 ha), **3ML** (0,37 ha), **4ML** (1,86 ha), **5ML** (0,98 ha);

2) przeznaczenie terenu elementarnego: **teren zabudowy letniskowej 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 m<sup>2</sup>,

d) budynek garażowo-gospodarczy o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup> (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 8 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

-- budynek garażu, budynek gospodarczy, budynek gospodarczo-garażowy, altana, wiat - nie większa niż 5 m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna, budynki bez podpiwniczenia,

- dopuszczalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej nie większa niż 3,5 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,

- wysokość poziomu posadzki parteru nie większa niż 0,9 m od poziomu przylegającego terenu,

b) rodzaj dachu:

- budynek rekreacji indywidualnej:

-- dach dwuspadowy, 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 połci nie mniejszym niż 20°,

- budynek garażu, budynek gospodarczy, budynek gospodarczo-garażowy - dach dwuspadowy symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° - 45°,

- altana, wiat - 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) lokalizacja budynku garażu, budynku gospodarczego i budynku gospodarczo-garażowego za linią elewacji frontowej budynku rekreacji indywidualnej,

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

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

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

j) szerokość elewacji frontowej (od strony drogi):

- budynek rekreacji indywidualnej - nie mniejsza niż 5 m i nie większa niż 12 m,

- budynek garażu, budynek gospodarczy, budynek gospodarczo-garażowy - nie większa niż 6 m,

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 m<sup>2</sup>, nie dotyczy wydzieleni geodezyjnych pod obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej,

c) należy zachować istniejące drzewa zlokalizowane poza obrysem budynków, terenem dojazdów i terenem miejsc do parkowania,

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

e) obowiązuje zakaz makroniwelacji (zgodnie z definicją określoną w § 4 ust. 1 pkt 8 niniejszej uchwały),

f) 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.

2. Karta terenów elementarnych oznaczonych symbolami **1ZN** i **2ZN**:

1) oznaczenie terenów elementarnych i ich powierzchnia: **1ZN** (0,02 ha), **2ZN** (0,01 ha);

2) przeznaczenie terenu elementarnego: **teren zielni naturalnej**;

3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego: wyklucza się lokalizację budynków, wiat i altan;

4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:

- a) obowiązuje zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień,
- b) w zakresie ochrony przed hałasem tereny elementarne zostały zaliczone do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu.

3. Karta terenów elementarnych oznaczonych symbolami **1WS i 2WS**:

- 1) oznaczenie terenów elementarnych i ich powierzchnia: **1WS** (0,05 ha), **2WS** (0,02 ha);
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **teren wód powierzchniowych śródlądowych** (rów melioracyjny odwadniający): dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń hydrotechnicznych,
- 3) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego: nie ustala się;
- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:

- a) należy zapewnić nienaruszalność przepływu wód przez rów, jego ciągłości i drożności, dopuszcza się przebudowę oraz/lub przeniesienie rowu z zachowaniem kierunku odpływu,
- b) przebudowa oraz/lub przeniesienie rowu melioracyjnego nie może doprowadzić do negatywnych zmian stosunków wodnych na terenie planu jak i w jego sąsiedztwie,
- c) w zakresie ochrony przed hałasem teren elementarny został zaliczony do terenów, dla których nie określono dopuszczalnych poziomów hałasu.

4. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem **KR**:

- 1) oznaczenie terenu elementarnego i jego powierzchnia: **KR** (0,46 ha);
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **teren komunikacji drogowej wewnętrznej**;
- 3) parametry i wyposażenie:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu: nie mniejsza niż 10 m, a szerokość wschodniego odcinka drogi nie mniejsza niż 5 m, zakończenie wschodniego odcinka drogi placem do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m,
  - b) przekrój - dowolny,
  - c) minimalne wyposażenie - nie ustala się,
  - d) parkowanie - dopuszcza się miejsca do parkowania;
- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) przebieg drogi przez rów melioracyjny wymaga zachowania przepustowości rowu,
  - b) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej i chodnika.

5. Karta terenów elementarnych oznaczonych symbolami **1KPP i 2KPP**:

- 1) oznaczenie terenów elementarnych i ich powierzchnia: **1KPP** (0,02 ha), **2KPP** (0,02 ha);
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **teren komunikacji pieszej**;
- 3) parametry i wyposażenie:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,
  - b) przekrój - dowolny,
  - c) minimalne wyposażenie - nie ustala się,
  - d) parkowanie - nie dopuszcza się;
- 4) inne szczegółowe warunki zagospodarowania terenu elementarnego: nie ustala się.

**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**



z dnia.....2024 r.



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

Rada Miejska w Olecku rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dobki 1 (w dniach od 29 marca 2024 r. do 18 kwietnia 2024 r.) oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu (tj. do dnia 2 maja 2024 r.), do ustaleń projektu planu wniesiono 4 pisma z uwagami, o których mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym 3 pisma o jednakowej treści. **Wszystkie z nich zostały nieuwzględnione** przez Burmistrza Olecka, tj.:

- 1) ujęcie w całości działki nr 44/50 obręb Dobki jako terenu zabudowy letniskowej i usunięcie z działki nieprzekraczalnej linii zabudowy,

**nieuwzględnienie uwagi** uzasadnia się następująco:

część terenu działki nr 44/50, o powierzchni 104 m<sup>2</sup>, jest przeznaczona na plac do zawracania na zakończeniu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KR – plac do zawracania jest również wyznaczony w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego z 2002 r. Pozostała część działki nr 44/50, o powierzchni 2072 m<sup>2</sup>, jest przeznaczona na teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej. W celu właściwej obsługi komunikacyjnej drogę wewnętrzną tzw. „ślepa” należy zakończyć placem do zawracania. Obowiązek ustalenia linii zabudowy w planie miejscowym wynika z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 2) dopuszczenie dachów wielospadowych,
- 3) dopuszczenie kąta nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,

**nieuwzględnienie uwag** uzasadnia się następująco:

granice przedmiotowej zmiany planu nie obejmują całych działek budowlanych i zachodzi sytuacja, iż na jednej działce budowlanej będzie w części obowiązywał plan miejscowy z 2002 r. oraz przedmiotowa zmiana planu, stąd ustalenia w zakresie parametrów zabudowy (w tym geometrii dachów i kąta nachylenia połaci dachowych) nie mogą ulec zmianie w stosunku do planu obowiązującego z 2002 r. Ustalenia planu obowiązującego to dach dwuspadowy lub naczółkowy, równopołaciowy o nachyleniu 35-45°, układ kalenic równoległy do osi przyległych dróg dojazdowych;

- 4) zwiększenia powierzchni zabudowy do 20% powierzchni działki;

**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.

**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**

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 z dnia 7 lipca 2023 r. 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 z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym:

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

2. Zapisy zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Dobki 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 cieplną, 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 - Dobki 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 .....

Rady Miejskiej w Olecku

z dnia ..... 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**

## Uzasadnienie

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Dobki 1 została sporządzona w wykonaniu uchwały nr BRM.0007.31.2022 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 29 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Dobki 1, zmienionej uchwałą nr BRM.0007.86.2023 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 30 listopada 2023 r.

Na obszarze zmiany planu obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olecko w obrębie jeziora Dobskiego zatwierdzona uchwałą nr XLIII/316/02 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 28 lutego 2002 r. (Dz. Urz. Woj. War.–Maz. nr 43 z 2002 r. poz. 658).

Przeznaczenie terenów ustalone w powyższych planie miejscowym to:

74UTL, 76UTL, 77UTL, 78UTL – teren projektowanej zabudowy lotniskowej,

06KD – tereny dróg.

Celem sporządzenia zmiany przedmiotowego planu miejscowego jest określenie przeznaczenia terenów oraz zasad zabudowy i ich zagospodarowania w dostosowaniu do istniejących wydziałów geodezyjnych dróg wewnętrznych i umożliwienia realizacji zabudowy lotniskowej. Zmiana planu nie zmienia przeznaczenia terenów objętych opracowaniem w stosunku do planu obowiązującego. Obszar zmiany planu obejmuje zespół istniejącej i planowanej zabudowy lotniskowej wraz z terenami komunikacji do jej obsługi.

**W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko** (zatwierdzonym uchwałą nr BRM.0007.29.2023 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 26 maja 2023 r.) obszar zmiany planu został zakwalifikowany do **strefy III – osadniczo – rolniczo - turystycznej** – obejmuje obszar południowo – zachodni gminy. W strefie III wyodrębnia się między innymi obszary o dominacji funkcji turystycznej.

**Na rysunku Studium** (na załączniku nr 5 – Kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy) tereny objęte zmianą planu miejscowego oznaczone zostały jako obszary koncentracji i rozwoju funkcji turystyczno–wypoczynkowych i obsługi ruchu turystycznego.

**W związku z powyższym można stwierdzić, iż niniejsza zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń studium.**

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

Ustalając w niniejszej zmianie planu miejscowego przeznaczenie terenów oraz określając sposoby zagospodarowania i korzystania z terenów, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, dotyczących zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Organ zaproponował przeznaczenie terenów zgodnie z kierunkami rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy objętej niniejszym opracowaniem planistycznym, zawartym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko jak również z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

**Sporządzając niniejszy plan miejscowy organ uwzględnił wymagania:**

**a) ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** poprzez: ustalenie na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy, a także ustalenie wskaźników kształtowania zabudowy: maksymalnej wysokości budynków, maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, geometrii dachów, minimalnej liczby miejsc do parkowania. Ustalenia zmiany planu umożliwiają realizację zabudowy lotniskowej.

**b) ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrona gruntów rolnych i leśnych;**

Wymagania ochrony środowiska w planie zrealizowane zostały m.in. poprzez uwzględnienie większości wytycznych wynikających z „Prognozy oddziaływania na środowisko projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Dobki 1” (Pracowania Projektowa Architektury Krajobrazu i Rewaloryzacji Środowiska, mgr Bogusław Grechuta, sierpień 2023 r., aneks z dnia 19.02.2024 r.).

Obszar planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich – obowiązują przepisy Rozporządzenia Nr 139 Wojewody Warmińsko- Mazurskiego z dnia 12 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich (Dz. Urz. Woj. Warmińsko – Mazurskiego z 2008 r. Nr 178 poz. 2621). Na obszarze chronionego krajobrazu obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej. Zakaz ten nie dotyczy m. in.:

- 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;

- ustaleń obowiązujących w dniu wejścia w życie rozporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz sporządzonych projektów planów w stosunku do których zawiadomiono o terminie wyłożenia tych planów do publicznego wglądu, ale postępowanie nie zostało zakończone przed dniem wejścia w życie rozporządzenia.

Północna część obszaru objętego zmianą planu zlokalizowana jest w strefie 100 metrów od linii brzegowej jeziora Dobskiego (północna granica obszaru zmiany planu zlokalizowana jest w odległości od 38 m do 94 m od linii brzegowej

jeziora). W dniu wejścia w życie ww. rozporządzenia w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich obowiązywała zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olecko w obrębie jeziora Dobskiego zatwierdzona uchwałą Nr XLIII/316/02 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 28 lutego 2002 r., która wyznaczyła strefę ochronną jeziora. W strefie tej obowiązują zakazy wymienione w Rozporządzeniu Nr 82/98 Wojewody Suwalskiego z dnia 15 czerwca 1998 r. ogłoszonym w Dz. Urz. Woj. Suwalskiego Nr 36 poz. 194 z dnia 26 czerwca 1998 r. Zgodnie z § 5 ww. rozporządzenia Nr 82/98 w strefach ochronnych jezior zabrania się:

1) wznoszenia jakichkolwiek nowych obiektów budowlanych, w tym i na potrzeby rolnictwa, nie związanych z utrzymaniem zbiorników wodnych oraz przystani wodnych i kąpielisk o charakterze ogólnodostępnym,

2) wykonywania jakichkolwiek prac ziemnych.

W oparciu o wyznaczoną w obowiązującym planie miejscowym granicę strefy ochronnej jeziora w projekcie niniejszej zmiany planu została wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy od strony jeziora Dobskiego.

W celu spełnienia zakazów określonych w Rozporządzeniu Nr 139 Wojewody Warmińsko- Mazurskiego z dnia 12 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich, w związku z postanowieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie (WSTŁ.610.51.2023.MJ.2 z dnia 03.10.2023 r.) odmawiającego uzgodnienia projektu zmiany planu w zakresie ochrony przyrody, zmiana planu przeznacza tereny zadrzewione oznaczone symbolami 1ZN i 2ZN, na których wprowadzony został zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień. Istniejący teren zadrzewiony oznaczony symbolem 1ZN został wyznaczony w oparciu o ortofotomapę udostępnioną na stronie [www.geoportal.gov.pl](http://www.geoportal.gov.pl).

Zmiana planu ustala: kształtowanie terenów biologicznie czynnych z wykorzystaniem istniejących zadrzewień i zakrzewień, zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, wprowadzanie nowych zadrzewień i zakrzewień w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi oraz gatunkami występującymi na tym terenie. Zmiana planu utrzymuje minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę (ML) na poziomie 80%.

Ustalenia zmiany planu wykluczają makroniwelację rozumianą jako zmianę 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.

Dokument obejmuje tereny, które wymagają zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 82), na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Jest to teren elementarny oznaczony symbolem 2ZN oraz grunty leśne niezadrzewione zlokalizowane w graniach terenu elementarnego oznaczonego symbolem 4ML. Zgodna na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne została uzyskana w procedurze sporządzania obecnie obowiązującej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olecko w obrębie jeziora Dobskiego zatwierdzonej Uchwałą Nr XLIII/316/02 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 28 lutego 2002 r. W obowiązującym planie miejscowym grunty leśne przeznaczone są na cele nierolnicze i nieleśne - tereny projektowanej zabudowy letniskowej.

Na obszarze zmiany planu występują: grunty orne klasy RIVb, RV, RVI, nieużytki oraz grunty leśne klasy LsV i LsVI.

Ustalenia zmiany planu nakazują zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej połączonej z układem gminnej sieci wodociągowej; odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej połączonej z układem gminnej sieci kanalizacyjnej. 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. Po realizacji gminnej sieci kanalizacji sanitarnej obiekty należy przyłączyć do tej sieci.

Ustalenia zmiany planu określają odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów na terenie działki, z terenu komunikacji wewnętrznej (KR) i terenów komunikacji pieszej (KPP) – powierzchniowo lub do systemu kanalizacji deszczowej, a 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.

Zmiana planu ustala, iż tereny zagospodarowane zielenią w obrębie terenów elementarnych oznaczonych symbolami ML należy przystosować do małej retencji wód opadowych i roztopowych.

Zaopatrzenie w ciepło zabudowy w obszarze zmiany planu ustalone zostało w oparciu o lokalne i indywidualne źródła ciepła realizowane z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa niepowodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza. Równocześnie zmiana planu dopuszcza realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne. Gospodarkę odpadami zmiana planu ustala zgodnie z przepisami odrębnymi.

**c) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - na obszarze zmiany planu nie występują obiekty ani tereny wpisane do rejestru zabytków ani ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Zmiana planu nie obejmuje ochrony konserwatorską obszarów ani obiektów.

**d) ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i imienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;**

Na obszarze zmiany planu zaopatrzenie w wodę na cele bytowe i przeciwpożarowe ustalone zostało z sieci wodociągowej.

Na obszarze zmiany planu nie ustala się ogólnodostępnych przestrzeni publicznych ani terenów zabudowy usługowej, stąd ustalenia zmiany planu nie odnoszą się do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

**Przy sporządzaniu niniejszego planu miejscowego organ uwzględnił także:**

**a) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez:**

- ustalenie zasady kształtowania nowej zabudowy oraz nowego zagospodarowania terenu z zachowaniem walorów krajobrazowych terenu położonego nad jeziorem Dobskim,
- utrzymanie planowanego pierwotnie charakteru zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy letniskowej poprzez ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolami ML w formie budynków rekreacji indywidualnej (zwanymi domami letniskowymi), w tym do całorocznego wypoczynku o wysokości kalenicy do 8 m (nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne), z dachem dwuspadowym symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35° - 45°, dopuszczalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej nie większa niż 3,5 m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku, wysokość poziomu posadzki parteru nie większa niż 0,9 m od poziomu przylegającego terenu,
- utrzymanie pokrycia dachów w kolorach czerwieni i brązów,
- ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy nie większego niż 10% powierzchni działki,
- ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej w wielkości 1500 m<sup>2</sup>;

**b) walory ekonomiczne przestrzeni** poprzez określenie przeznaczenia terenów, wskaźników intensywności, powierzchni zabudowy i wysokości zabudowy oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania, a także ustalenie dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami ML stawki służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%;

**c) prawo własności** – cały obszar objęty zmianą planu stanowi własność osób fizycznych;

**d) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób niezagrażający spełnieniu ww. potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi. Obszar planu położony jest poza strefami ochronnymi wyznaczonymi dla obiektów wojskowych i nie jest terenem zamkniętym.

**e) potrzeby interesu publicznego** - na obszarze zmiany planu nie ustala się ogólnodostępnych przestrzeni publicznych;

**f) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;**

Dokument umożliwia realizację niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania zabudowy obiektów i urządzeń, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym m.in. sieci i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej, stacji transformatorowych oraz dojazdów na terenie obszaru zmiany planu.

**g) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności;**

Dokument ustalił zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Istniejący gminny wodociąg  $\varnothing 110$  przebiega wzdłuż drogi powiatowej nr 1814N i doprowadza wodę rurami  $\varnothing 90$  przebiegającymi w pasie drogowym terenu komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) poprzez przyłącza do istniejącej zabudowy zlokalizowanej na obszarze zmiany planu. Wodociąg połączony jest z układem sieci wodociągowej zasilanej z ujęcia wody w Olecku.

Niniejszy dokument stanowi propozycję sytuowania zespołu zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej nad jeziorem Dobskim. Przy wyznaczaniu terenów nowej zabudowy w planie zostały wzięte pod uwagę wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez koncentrację zabudowy letniskowej w zwartym zespole zabudowy przylegającym do istniejącej drogi publicznej powiatowej;

b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego – do wsi Dobki nie dochodzi komunikacja publiczna; publiczny transport zbiorowy (linia autobusowa) przebiega drogą wojewódzką nr 655, najbliższy przystanek autobusowy zlokalizowany jest w odległości około 2,5 km od obszaru zmiany planu;

c) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – zmiana planu umożliwia przebieg ścieżki rowerowej przez teren komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) oraz wyznacza dwa tereny komunikacji drogowej pieszej (KPP) umożliwiające połączenie piesze w kierunku jeziora;

d) lokalizowanie nowej zabudowy na obszarze charakteryzującym się:

- dostępem do istniejącej sieci komunikacyjnej poprzez połączenie z istniejącą drogą publiczną powiatową nr 1814N relacji Jaśki – Dobki,

- dostępem do sieci wodociągowej - istniejący wodociąg gminny  $\varnothing 110$  przebiega wzdłuż drogi powiatowej nr 1814N oraz wodociąg  $\varnothing 90$  przebiega przez obszar zmiany planu (przez teren komunikacji drogowej wewnętrznej – KR),

- dostępem do sieci elektroenergetycznej – przez obszar zmiany planu przebiega podziemna linia elektroenergetyczna nn 0,4 kV (przez teren komunikacji drogowej wewnętrznej – KR), w sąsiedztwie, w pasie drogowym drogi powiatowej nr 1814N, przebiega podziemna linia elektroenergetyczna SN 15 kV oraz na terenie pasa drogowego drogi powiatowej zlokalizowana jest słupowa stacja transformatorowa, przy zjeździe z terenu drogi wewnętrznej (KR).

Najbliższa sieć kanalizacji sanitarnej DN 160 zlokalizowana jest na terenie wsi Jaśki, w odległości około 1,46 km od obszaru zmiany planu.

## **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania**

Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Olecku nr BRM.0007.36.2022 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obszar objęty niniejszą zmianą planu miejscowego należy do obszarów wnioskowanych o sporządzenie zmiany planu. W opracowaniu pt.: „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na obszarze gminy Olecko w latach 2018 – 2021” została stwierdzona zasadność przystąpienia do sporządzenia planu dla obszarów wnioskowanych o sporządzenie lub zmianę planu miejscowego.

Z uwagi na zakres i przedmiot niniejszego dokumentu (wyłącznie zabudowa letniskowa oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, tereny komunikacji pieszej, tereny zieleni naturalnej) wymogi uniwersalnego projektowania zostały uwzględnione wyłącznie poprzez określenie minimalnego udziału miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Konsultacje społeczne**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Dobki 1 zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeszedł procedurę „konsultacji społecznych”. W trakcie procedury wpłynęły 4 wnioski osób fizycznych, 6 wniosków instytucji, 1 wniosek gestora sieci (Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o., Oddział Zakład Gazowniczy w Olsztynie). 3 wnioski osób fizycznych zostały uwzględnione w projekcie zmiany planu. Wniosek osoby fizycznej w zakresie dopuszczenia dachów wielospadowych oraz kąta nachylenia połaci dachowych od 30° nie został uwzględniony.

Zapewniona została społeczeństwu możliwość zapoznania się z dokumentem podczas wyłożenia projektu zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w terminie od dnia 29 marca 2024 r. do 18 kwietnia 2024 r. oraz zapewniona została możliwość wnoszenia wniosków i uwag. W dniu 16 kwietnia 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany planu oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu (tj. do dnia 2 maja 2024 r.) do ustaleń projektu zmiany planu wniesiono 4 pisma z uwagami, w tym 3 pisma o jednakowej treści. Złożone uwagi nie zostały uwzględnione. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawiera załącznik nr 2 do niniejszego dokumentu.

### **Skutki**

Przyjęcie niniejszej uchwały wprowadzi ramy formalno-prawne dające możliwość realizacji zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.

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

Uchwalenie zmiany planu miejscowego nie będzie wiązało się z koniecznością ponoszenia kosztów przez Gminę Olecko wynikających z zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej (budowy dróg publicznych, budowy publicznych terenów zieleni, budowy wodociągów i urządzeń wodociagowych, budowy kanalizacji sanitarnej z urządzeniami, budowy kanalizacji deszczowej z urządzeniami) ani wykupem gruntów na cele publiczne.

Uchwalenie zmiany planu miejscowego nie będzie wiązało się z możliwością sprzedaży gruntów komunalnych.

Uchwalenie zmiany planu miejscowego będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej, z podatku od czynności cywilnoprawnych oraz z tytułu podatków od nieruchomości.