

## Projekt

UCHWAŁA NR .....

RADY MIEJSKIEJ W OLECKU

z dnia ..... 2019 r.

### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobki

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696 i poz. 1716) oraz Uchwały Rady Miejskiej w Olecku nr ORN.0007.49.2016 z dnia 23 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobki, Uchwały Rady Miejskiej w Olecku nr ORN.0007.28.2017 z dnia 24 marca 2017 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobki, Uchwały Rady Miejskiej w Olecku nr ORN.0007.6.2018 z dnia 26 stycznia 2018 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobki, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Olecko, uchwała się, co następuje:

#### Rozdział 1. ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobki, zwany w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak w Załączniku Nr 1.

2. Uchwalany plan składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego:

- 1) **tekstu planu**, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) **rysunku planu** w skali 1:1000, zatytułowanego „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobki”- jako Załącznik nr 1;
- 3) **rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu**, stanowiącego Załącznik nr 2;
- 4) **rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu** infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych **Gminy Olecko**, stanowiącego Załącznik nr 3.

§ 2. 1. Przedmiot i granice planu określa Uchwała nr ORN.0007.49.2016 z dnia 23 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobki, Uchwała Rady Miejskiej w Olecku nr ORN.0007.28.2017 z dnia 24 marca 2017 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobki, Uchwała Rady Miejskiej w Olecku nr ORN.0007.6.2018 z dnia 26 stycznia 2018 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobki.

2. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania.

3. Rysunek planu sporządzono w skali 1:1000 i obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

- 1) granicy opracowania planu;
- 2) przeznaczenia terenów i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) literowo-cyfrowych oznaczeń terenów o określonym przeznaczeniu;
- 5) granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich;
- 6) granicy strefy ochrony konserwatorskiej B – ochrony częściowej;
- 7) granicy strefy ograniczonego zagospodarowania dla istniejącej linii elektroenergetycznej.

4. Elementy rysunku niewymienione w ust. 3, stanowią oznaczenia informacyjne.

5. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbą miejsc do parkowania oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 10) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 11) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 12) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

6. Plan nie zawiera ustaleń, z racji braku ich występowania na terenie objętym niniejszym planem, dotyczących:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

## **Rozdział 2. SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE**

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- a) **podstawowym przeznaczeniu terenu funkcjonalnego** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się możliwą, dominującą formą wykorzystania terenu funkcjonalnego. W ramach podstawowego przeznaczenia terenu funkcjonalnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu funkcjonalnego w jego liniach rozgraniczających;
- b) **uzupełniającym przeznaczeniu terenu funkcjonalnego** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu funkcjonalnego inne niż podstawowe, które mogą uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe, dla których w ustaleniach szczegółowych określono warunki ich dopuszczenia;
- c) **terenie funkcjonalnym** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony danym symbolem cyfrowo – literowym;
- d) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojeżdż i dojazdów;
- e) **maksymalnym wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu;
- f) **minimalnym wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć minimalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu;
- g) **wysokości zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub najwyższej krawędzi obiektu budowlanego;
- h) **kącie nachylenia połaci** – należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połaci dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połaci nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść;
- i) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące akty prawne.

## **Rozdział 3. PRZEPISY OGÓLNE**

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów funkcjonalnych na obszarze objętym planem.

Ustala się następujące przeznaczenia terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) US – teren sportu i rekreacji;
- 3) UT – teren turystyki;
- 4) R – tereny rolnicze;

- 5) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
- 6) ZN – tereny zieleni naturalnej;
- 7) ZL – tereny lasu;
- 8) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 9) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 10) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 11) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

#### **§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:

- 1) sposobów zagospodarowania i ochrony terenów zieleni oraz zachowania powierzchni biologicznie czynnej terenów funkcjonalnych;
- 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy, wysokości zabudowy oraz sposobu kształtowania dachów;
- 3) kolorystyki obiektów budowlanych, w tym materiałów użytych do pokryć dachowych i elewacji budynków;
- 4) przeznaczenia terenów funkcjonalnych oraz minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi terenów funkcjonalnych.

3. Zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji i pokryć dachowych zabudowy;

4. Zezwala się na lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 3) tereny podmokłe oraz oczka wodne należy pozostawić w stanie niezmienionym;
- 4) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów utwardzonych do wód powierzchniowych i gruntu;
- 5) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
- 6) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz kierunku odpływu ze źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakazuje się aby zanieczyszczenia i ścieki z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych podczyszczać i odprowadzać w sposób nie zagrażający środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) ustala się zasady wynikające z położenia terenów objętych planem w obszarze aglomeracji Olecko;
- 9) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy dotyczące ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu:

a) dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi:

- **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- **US** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- **UT** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- **R** – jak dla zabudowy zagrodowej;
- **RM** – jak dla zabudowy zagrodowej;

b) pozostałe tereny funkcjonalne wyznaczone w planie nie podlegają ochronie akustycznej.

- 10) ustala się nakaz gromadzenia i zagospodarowywania odpadów w sposób zgodny z odpowiednimi planami gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem segregacji odpadów.

2. Ustala się w zakresie ochrony przyrody:

- 1) ustala się zasady wynikające z częściowego położenia terenów objętych planem w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.** Ustala się w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wyznacza się na obszarze opracowania planu strefę ochrony konserwatorskiej B - ochrony częściowej, w granicach której obejmuje się ochroną istniejący układ krajobrazowo-przestrzenny, z zachowaniem istniejących linii zabudowy oraz elementów istniejącej zabudowy i jej otoczenia charakteryzujących się znaczącymi wartościami historyczno-kulturowymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się zasady zagospodarowania w granicach strefy ochrony konserwatorskiej B:
  - a) zachowuje się zasadnicze elementy historycznego rozplanowania przestrzennego: układu dróg i linii zabudowy;
  - b) dostosowanie nowej zabudowy do istniejącej historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, bryły, rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych zabudowy.

#### **§ 8. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

1. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów funkcjonalnych zapewniają: droga publiczna klasy lokalnej oznaczona w planie symbolem literowym **KDL**, drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone w planie symbolami literowymi **KDD** oraz drogi wewnętrzne oznaczone w planie symbolami literowymi **KDW**;
- 2) ustala się powiązanie układu komunikacji obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę publiczną klasy lokalnej oznaczoną w planie symbolem **KDL1**;
- 3) dopuszcza się budowę nowego lub przebudowę, remont, modernizację istniejącego obiektu mostowego w ciągu drogi publicznej **KDD1**, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, warunkujących prawidłowe korzystanie z tej drogi.

2. Ustala się wskaźniki wyposażenia terenów funkcjonalnych w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:

- 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i zabudowy zagrodowej, minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 2) dla hoteli i pensjonatów – min. 1,0 miejsce postojowe na 1 pokój;
- 3) ustala się nakaz lokalizowania miejsc postojowych wyłącznie na terenie inwestycji;
- 4) nie ustala się miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

3. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się możliwość remontu, przebudowy i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) ustala się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **KDL**, **KDD**, **KDW** na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **MN**, **US**, **UT**, **R**, **RM**, **ZN**, **ZL** wyłącznie na obszarach nie podlegających ochronie prawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów funkcjonalnych i nie narusza przepisów odrębnych.

4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy należy realizować z sieci wodociągowej;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gromadzenia odpadów:

- 1) ustala się, iż obsługę w zakresie odprowadzenia ścieków z terenów istniejącej i projektowanej zabudowy należy realizować siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków;
- 2) ustala się obowiązek podłączenia istniejącej i projektowanej zabudowy do sieci kanalizacji sanitarnej aglomeracji Olecko;
- 3) ustala się, że wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - a) dopuszcza się dla terenów nieutwardzonych indywidualne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób nie zagrażający środowisku oraz warunkom gruntowo-wodnym, zgodnie z zasadami współżycia społecznego oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

6. Ustala się następujące zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną terenów funkcjonalnych należy realizować z istniejącej stacji elektroenergetycznej 110/15 kV w Olecku za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii średniego napięcia i stacji transformatorowych 15/0,4 kV;
- 2) ustala się, iż bezpośrednio zaopatrzenie w energię elektryczną odbiorców należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane linie niskiego napięcia nN-0,4 kV napowietrzne i doziemne;
- 3) dla istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia wyznacza się strefę ograniczonego zagospodarowania, wynikającą z obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych;
- 4) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako doziemne lub napowietrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się, iż lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować z uwzględnieniem odległości wynikających z obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych;
- 6) ustala się, iż w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

7. Ustala się następujące zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji istniejącej i projektowanej zabudowy należy realizować z sieci telekomunikacyjnej;
- 2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane doziemnie;
- 3) ustala się, iż w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

8. Ustala się następujące zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło istniejącej i projektowanej zabudowy należy realizować indywidualnie.

9. Ustala się następujące zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz terenów istniejącej i projektowanej zabudowy należy realizować z sieci gazowej z chwilą jej wybudowania i oddania do użytkowania;
- 2) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.** Dopuszcza się wykorzystywanie terenów zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem, do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu.

**§ 10. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.** Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w strefie ograniczonego zagospodarowania, o której mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wyznaczonej dla linii elektroenergetycznej, dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych na zasadach określonych w normach i przepisach branżowych;
- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej B - ochrony częściowej, o której mowa w ustaleniach dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, występują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów, z uwzględnieniem wytycznych i zasad wynikających z zapisów niniejszego planu.

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

1. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) dla linii elektroenergetycznych średniego napięcia obowiązują strefy ograniczonego zagospodarowania wynikające z obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych;
- 2) dla terenów znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej B obowiązują zasady określone w niniejszym planie;
- 3) dla terenów położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich obowiązują zasady gospodarowania wynikające z przepisów odrębnych.

2. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny górnicze.

3. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

4. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

5. Na terenie objętym opracowaniem planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym w związku z brakiem jego opracowania.

**§ 12. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.**

1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalań i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych na terenach funkcjonalnych **MN, UT** – 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna powierzchnia działek budowlanych na terenach funkcjonalnych **R, RM** – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) minimalna szerokość frontów działek budowlanych na terenach funkcjonalnych **MN, UT** – 30 m;
- 4) minimalna szerokość frontów działek budowlanych na terenach funkcjonalnych **R, RM** – nie określa się;
- 5) nie określa się kątów położenia granic działek na terenach funkcjonalnych **MN, UT, R, RM** w stosunku do pasa drogowego.

4. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 3 nie dotyczą wydzielania działek w celu realizacji obiektów infrastruktury technicznej, urządzeń melioracyjnych oraz dróg.

**§ 13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.** Ustala się wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami literowymi:

- 1) **MN** – 30%
- 2) **US** – 1%
- 3) **UT** – 30%
- 4) **R** – 1%
- 5) **RM** – 30%
- 6) **ZN** – 1%
- 7) **ZL** – 1%
- 8) **WS** – 0,01%
- 9) **KDL** – 0,01%
- 10) **KDD** – 0,01%
- 11) **KDW** – 0,01%

#### **Rozdział 4. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§ 14. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym MN.** Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem od **MN1 do MN8**:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) ustala się na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **MN8** strefę ograniczonego zagospodarowania dla istniejącej linii elektroenergetycznej, ustanowioną zgodnie z obowiązującymi normami, przepisami i zasadami branżowymi, o której mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 3) zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą wraz z zabudową towarzyszącą zlokalizowaną na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8**;
- 4) dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych na terenach funkcjonalnych oznaczonych symbolami **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8** w ramach istniejącej zabudowy zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 5) ustanawia się na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **MN** strefę ochrony konserwatorskiej B – ochrony częściowej (granica strefy jak na załączniku nr 1), dla której obowiązują przepisy zawarte w niniejszym planie;
- 6) tereny funkcjonalne oznaczone w planie symbolem **MN** znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 7) w ramach przeznaczenia terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami od **MN1 do MN8** w liniach rozgraniczających dopuszcza się lokalizację na jednej działce:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
  - b) jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku gospodarczo-garażowego lub jednego budynku garażowego;

- c) jednej wiaty i jednej altany;
- 8) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
- a) istniejące budynki zachować zgodnie z ich dotychczasową formą;
  - b) nowoprojektowane budynki mieszkalne jednorodzinne realizować jako wolnostojące lub zespolone z innymi budynkami;
  - c) budynek gospodarczy lub garażowy lub gospodarczo-garażowy realizować jako wolnostojący lub zespolony z innymi budynkami;
  - d) wiaty i altany realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – kształtowane zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi;
- 10) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
- a) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 65%;
  - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,01 (1%);
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 0,35 (35%);
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01;
  - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,70;
- 11) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
- a) wysokość zabudowy:
    - wysokość budynku mieszkalnego w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej - do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – nie wyżej jednak niż 10,0 m;
  - b) dopuszcza się wykonanie kondygnacji podziemnej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym;
  - c) usytuowanie kalenic głównych budynków prostopadle lub równoległe do najdłuższej granicy działki lub w nawiązaniu do budynków bezpośrednio sąsiadujących;
  - d) dachy pochyłe dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniej niż 40°, kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego, w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn;
  - e) w elewacjach budynku stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych, w kolorystyce barw stonowanych;
- 12) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynku gospodarczego, gospodarczo-garażowego, garażowego:
- a) wysokość zabudowy maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 7,0 m;
  - b) usytuowanie kalenic głównych budynków prostopadle lub równoległe do najdłuższej granicy działki lub w nawiązaniu do budynków bezpośrednio sąsiadujących;
  - c) dachy pochyłe jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego;
  - d) w elewacjach budynku stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych, w kolorystyce barw stonowanych;
- 13) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
- a) wysokość zabudowy maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 6,0 m;
  - b) dachy pochyłe jedno, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego;
- 14) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1500 m<sup>2</sup>;
- 15) ustala się minimalną szerokość frontów działek w granicach terenów oznaczonych w planie symbolem - **MN** - 30 m.

**§ 15. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonych w planie symbolem literowym **US**.** Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **US1**:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren sportu i rekreacji;
- 2) ustanawia się na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem **US1** strefę ochrony konserwatorskiej B – ochrony częściowej (granica strefy jak na załączniku nr 1), dla której obowiązują przepisy niniejszego planu;
- 3) teren funkcjonalny oznaczony w planie symbolem **US1** znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich, dla którego obowiązują przepisy odrębne;

- 4) ustala się na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **US1** strefę ograniczonego zagospodarowania dla istniejącej linii elektroenergetycznej zgodnie z obowiązującymi normami, przepisami i zasadami branżowymi, o której mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 5) w ramach przeznaczenia terenu funkcjonalnego w liniach rozgraniczających dopuszcza się lokalizację na wydzielonym terenie:
  - a) urządzeń sportu i rekreacji;
  - b) obiektów małej architektury;
  - c) plaży;
  - d) zieleni urządzonej;
- 6) ustala się na terenie funkcjonalnym zakaz realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury oraz pomostów realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 16. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym UT.**

1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **UT1**:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego – teren turystyki;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu funkcjonalnego w liniach rozgraniczających dopuszcza się lokalizację na wydzielonym terenie:
  - a) budynków rekreacji zbiorowej,
  - b) budynków gospodarczych,
  - c) budynków garażowych,
  - d) wiat oraz altan;
- 3) ustala się na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **UT1** strefę ograniczonego zagospodarowania dla istniejącej linii elektroenergetycznej zgodnie z obowiązującymi normami, przepisami i zasadami branżowymi, o której mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 4) zachowuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **UT1**;
- 5) dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **UT1** w ramach istniejącej zabudowy zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 6) ustanawia się na terenie funkcjonalnym oznaczonym w planie symbolem **UT1** strefę ochrony konserwatorskiej B – ochrony częściowej (granica strefy jak na załączniku nr 1), dla której obowiązują przepisy zawarte w niniejszym planie;
- 7) teren funkcjonalny oznaczony w planie symbolem **UT1** znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 8) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
  - a) nowoprojektowane budynki rekreacji zbiorowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych tworząc zespół obiektów;
  - b) nowoprojektowane budynki gospodarcze i garażowe realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych tworząc zespół obiektów;
  - c) wiaty i altany realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – kształtowane zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi;
- 9) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 70%;
  - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 0,01 (1%);
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 0,15 (15%);
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01;
  - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,3.
- 10) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynków rekreacji zbiorowej:
  - a) wysokość zabudowy:



- wysokość budynku rekreacji zbiorowej do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) – nie wyżej jednak niż 10,0 m;
  - dopuszcza się wykonanie kondygnacji podziemnej w budynku rekreacji zbiorowej,
  - dopuszcza się lokalizację garażu na kondygnacji podziemnej;
- b) usytuowanie kalenic głównych budynków prostopadle lub równolegle do najdłuższej granicy działki lub w nawiązaniu do budynków bezpośrednio sąsiadujących;
  - c) dachy pochyle dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniej niż 40°; kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego, w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn;
  - d) w elewacjach budynku stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych, w kolorystyce barw stonowanych;
- 11) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla budynku gospodarczego, garażowego:
- a) wysokość zabudowy maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 7,0 m;
  - b) usytuowanie kalenic głównych budynków prostopadle lub równolegle do najdłuższej granicy działki lub w nawiązaniu do budynków bezpośrednio sąsiadujących;
  - c) dachy pochyle dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego, w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn;
  - d) w elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak: cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych, w kolorystyce barw stonowanych;
- 12) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla wiaty, altany:
- a) wysokość zabudowy maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 6,0 m;
  - b) dachy pochyle jedno, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego.
2. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla terenu oznaczonego w planie symbolem **UT** – 1500 m<sup>2</sup>.
3. Ustala się minimalną szerokość frontów działek w granicach terenu oznaczonego w planie symbolem - **UT** - 30 m.

**§ 17. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym R.** Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem **od R1 do R5**:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny rolnicze;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenów funkcjonalnych **od R1 do R4** – tereny zabudowy zagrodowej;
- 3) uzupełniające przeznaczenie dla terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **R5** – tereny zabudowy zagrodowej oraz agroturystyki;
- 4) ustala się na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **R3, R4 i R5** strefę ograniczonego zagospodarowania dla istniejących linii elektroenergetycznych zgodnie z obowiązującymi normami, przepisami i zasadami branżowymi, o których mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 5) ustala się rolnicze użytkowanie terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem R, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się utrzymanie istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych na gruntach rolnych;
- 7) ustanawia się na części terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem **R** strefę ochrony konserwatorskiej B – ochrony częściowej (granica strefy jak na załączniku nr 1), dla której obowiązują przepisy zawarte w niniejszym planie;
- 8) tereny funkcjonalne oznaczone w planie symbolem **R** znajdują się częściowo w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 9) w ramach przeznaczenia terenów funkcjonalnych w ich liniach rozgraniczających dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, wchodzących w skład zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego
  - a) budynek mieszkalny realizować jako wolnostojący;
  - b) budynek zabudowy agroturystyki na terenie funkcjonalnym **R5** realizować jako wolnostojący;
  - c) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
  - d) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;

- e) lokalizacja projektowanych i rozbudowywanych budynków inwentarskich, w tym silosów i obiektów przeznaczonych na składowanie kiszonki, w odległości nie mniejszej niż 100 m od budynków mieszkalnych oraz budynków zabudowy agroturystyki będących przedmiotem odrębnego posiadania;
- 11) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
- a) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 75%;
  - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 0,01 (0,1%);
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 0,15 (15%);
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01;
  - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,3;
- 12) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla zabudowy zlokalizowanej na terenach funkcjonalnych:
- a) wysokość zabudowy:
    - wysokość budynku mieszkalnego w ramach zabudowy zagrodowej - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne lub 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe – nie wyżej jednak niż 10,0 m;
    - wysokość budynku zabudowy agroturystyki – maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe – nie wyżej jednak niż 8,0 m;
    - wysokość budynku gospodarczego, budynku inwentarskiego w tym silosów, budynku garażowego, budynku gospodarczo-garażowego, wiaty – nie wyżej niż 11,0 m;
  - b) usytuowanie kalenic głównych budynków prostopadle lub równoległe do najdłuższej granicy działki lub w nawiązaniu do budynków bezpośrednio sąsiadujących;
  - c) dachy budynków mieszkalnych i budynków zabudowy agroturystyki pochyłe dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniej niż 40°; kryte dachówką, blachodachówką w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego, w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn;
  - d) dachy budynku gospodarczego, budynku inwentarskiego, budynku garażowego, budynku gospodarczo-garażowego, wiaty pochyłe dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°; kryte blachą, dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego, dopuszcza się realizację świetlików w dachach;
  - e) w elewacjach budynków stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych, w kolorystyce barw stonowanych.

**§ 18. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonych w planie symbolem literowym RM.** Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem od **RM1** do **RM4**:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenów funkcjonalnych – zabudowa agroturystyczna;
- 3) ustala się na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **RM2** i **RM3** strefę ograniczonego zagospodarowania dla istniejących linii elektroenergetycznych zgodnie z obowiązującymi normami, przepisami i zasadami branżowymi, o których mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 4) zachowuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną na terenach funkcjonalnych **RM1**, **RM3**, **RM4**;
- 5) dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych na terenach funkcjonalnych **RM1**, **RM3**, **RM4** w ramach istniejącej zabudowy zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 6) ustanawia się na części terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem **RM1**, **RM2**, **RM3** strefę ochrony konserwatorskiej B – ochrony częściowej (granica strefy jak na załączniku nr 1), dla której obowiązują przepisy zawarte w niniejszym planie;
- 7) obsługa komunikacyjna terenu:
  - a) **RM2** z drogi **KDL1** poprzez teren **MN3**;
  - b) **RM3** z drogi **KDL1** poprzez teren **MN5** oraz **MN8**;
- 8) tereny funkcjonalne oznaczone w planie symbolem **RM1**, **RM2**, **RM3**, **RM4** znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 9) w ramach przeznaczenia terenów funkcjonalnych w ich liniach rozgraniczających dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych w ramach zabudowy zagrodowej;
  - b) budynków usług agroturystycznych;
  - c) budynków gospodarczych;

- d) budynków inwentarskich;
  - e) budynków garażowych;
  - f) budynków gospodarczo-garażowych;
  - g) wiat i altan;
- 10) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu funkcjonalnego:
- a) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący lub zespolony z innymi budynkami, zachowując tradycyjne formy architektoniczne;
  - b) budynek usług agroturystycznych realizować jako wolnostojący lub zespolony z budynkiem mieszkalnym;
  - c) budynek gospodarczy, budynek inwentarski realizować jako wolnostojący lub zespolony z innymi budynkami;
  - d) budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy realizować jako wolnostojący lub zespolony z budynkiem mieszkalnym, budynkiem gospodarczym lub budynkiem inwentarskim;
  - e) wiatę i altanę realizować jako wolnostojącą lub zespoloną z budynkiem gospodarczym, budynkiem inwentarskim, budynkiem garażowym, budynkiem gospodarczo-garażowym;
  - f) nieprzekraczalna linia zabudowy – kształtowana zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
- a) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 65%;
  - b) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 0,01 (1%);
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 0,35 (35%);
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01;
  - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,70;
- 12) ustala się następujące gabaryty, usytuowanie, kolorystykę i pokrycie dachu dla zabudowy zlokalizowanej na terenach funkcjonalnych:
- a) wysokość zabudowy:
    - wysokość budynku mieszkalnego w ramach zabudowy zagrodowej, budynku usług agroturystycznych - maksymalnie 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe – nie wyżej jednak niż 9,0 m;
    - wysokość budynku gospodarczego, budynku inwentarskiego, budynku garażowego, budynku gospodarczo-garażowego - nie wyżej niż 11,0 m;
    - wysokość wiaty, altany - nie wyżej niż 5,0 m;
  - b) usytuowanie kalenic głównych budynków prostopadle lub równoległe do najdłuższej granicy działki lub w nawiązaniu do budynków bezpośrednio sąsiadujących;
  - c) dachy pochyłe dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od nie mniej niż 40°; kryte dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego, w dachach budynków dopuszcza się realizację lukarn;
  - d) dla budynków garażowych, wiat i altan dopuszcza się realizację dachów jednospadowych;
  - e) w elewacjach budynku stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych, w kolorystyce barw stonowanych odcieniach bieli i beżu.

**§ 19. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym ZN.** Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem od **ZN1 do ZN4**:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny zieleni naturalnej;
- 2) ustala się zakaz niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów liniowych infrastruktury technicznej stanowiących inwestycje celu publicznego, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 4) ustanawia się na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **ZN1, ZN2, ZN3, ZN4** strefę ochrony konserwatorskiej B – ochrony częściowej, (granica strefy jak na załączniku nr 1), dla której obowiązują przepisy zawarte w niniejszym planie;
- 5) tereny funkcjonalne oznaczone w planie symbolami **ZN1, ZN2, ZN3, ZN4** znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich, (granica strefy jak na załączniku nr 1), dla którego obowiązują przepisy odrębne.

**§ 20. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym ZL.** Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem od **ZL1 do ZL3**:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny lasów;

- 2) ustala się zakaz niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów liniowych infrastruktury technicznej stanowiących inwestycje celu publicznego, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 4) ustala się leśne użytkowanie terenów funkcjonalnych w rozumieniu leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- 5) dopuszcza się prowadzenie planowanej gospodarki leśnej;
- 6) ustanawia się na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem **ZL1, ZL2, ZL3**, strefę ochrony konserwatorskiej B – ochrony częściowej, dla której obowiązują przepisy zawarte w niniejszym planie;
- 7) tereny funkcjonalne oznaczone w planie symbolem **ZL1, ZL2, ZL3** znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

**§ 21. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym WS.** Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **od WS1 do WS7**:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) ustala się na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **WS4 i WS5** strefę ograniczonego zagospodarowania dla istniejących linii elektroenergetycznych zgodnie z obowiązującymi normami, przepisami i zasadami branżowymi, o których mowa w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz w ustaleniach dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 3) ustala się zakaz niszczenia oraz przekształcania i ingerencji w istniejącą faunę i florę w liniach rozgraniczających terenów **WS1, WS2, WS3** jako ostoi bioróżnorodności;
- 4) ustala się w granicach terenów funkcjonalnych **WS1, WS4, WS5, WS6, WS7** zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem pomostów, pod warunkiem uzyskania odpowiednich pozwoleń wynikających z przepisów odrębnych;
- 5) zezwala się na lokalizację urządzeń wodnych w granicach terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **WS2, WS3** zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakazuje się utrzymanie naturalnego charakteru obrzeża jeziora oznaczonego w planie symbolem **WS1**, za wyjątkiem terenów położonych bezpośrednio przy urządzeniach i obiektach sportowych, turystycznych i rekreacyjnych.

**§ 22. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDL.** Ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **KDL1**:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu funkcjonalnego - teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu funkcjonalnego – zieleń izolacyjna, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna związana z funkcjonowaniem drogi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, chodniki oraz ścieżki rowerowe realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zachowuje się istniejący układ komunikacyjny obejmujący teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 4) dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych w granicach terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem **KDL1**;
- 5) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu funkcjonalnego - 12 m z przewężeniami, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 23. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym KDD.** Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem **od KDD1 do KDD2**:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenów funkcjonalnych – zieleń izolacyjna, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, chodniki oraz ścieżki rowerowe realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zachowuje się istniejący układ komunikacyjny obejmujący tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 4) dopuszcza się przeprowadzenie robót budowlanych w granicach terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami **KDD1, KDD2**;
- 5) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami:
  - a) **KDD1** – szerokość zmienna, od 4 m do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) **KDD2** – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 24. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym KDW.** Ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem od **KDW1** do **KDW2**:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenów funkcjonalnych – infrastruktura techniczna, chodniki oraz ścieżki rowerowe realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zachowuje się istniejący układ komunikacyjny obejmujący tereny dróg wewnętrznych;
- 4) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami:
  - a) **KDW1** – szerokość zmienna, od 7 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) **KDW2** – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) ustala się zasady zagospodarowania terenów funkcjonalnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 5. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

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

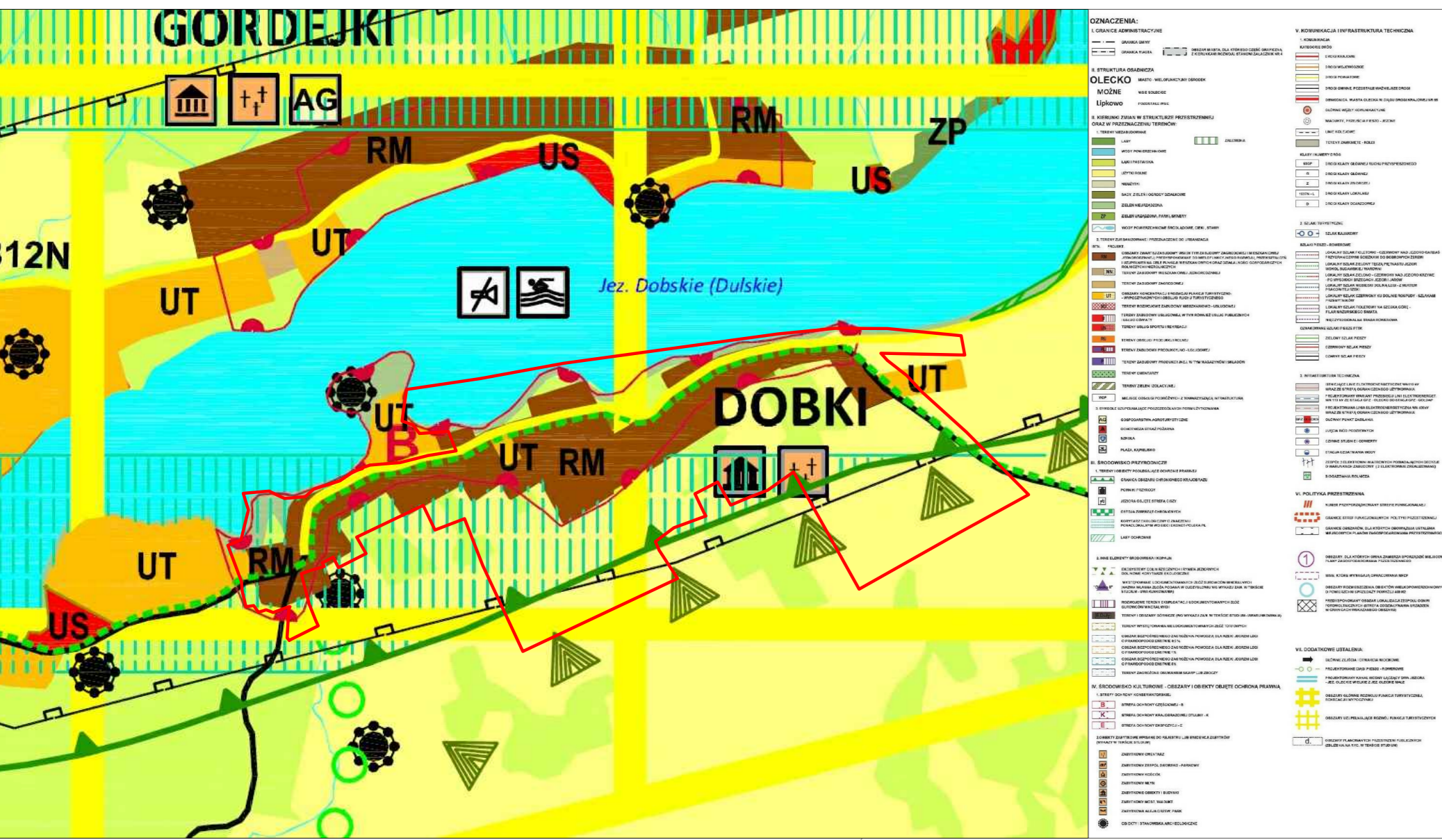
Przewodniczący Rady Miejskiej

**Grzegorz Kłoczko**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI DOBKİ

ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR ...  
RADY MIEJSKIEJ W OLECKU  
Z DNIA ...

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY OLECKO

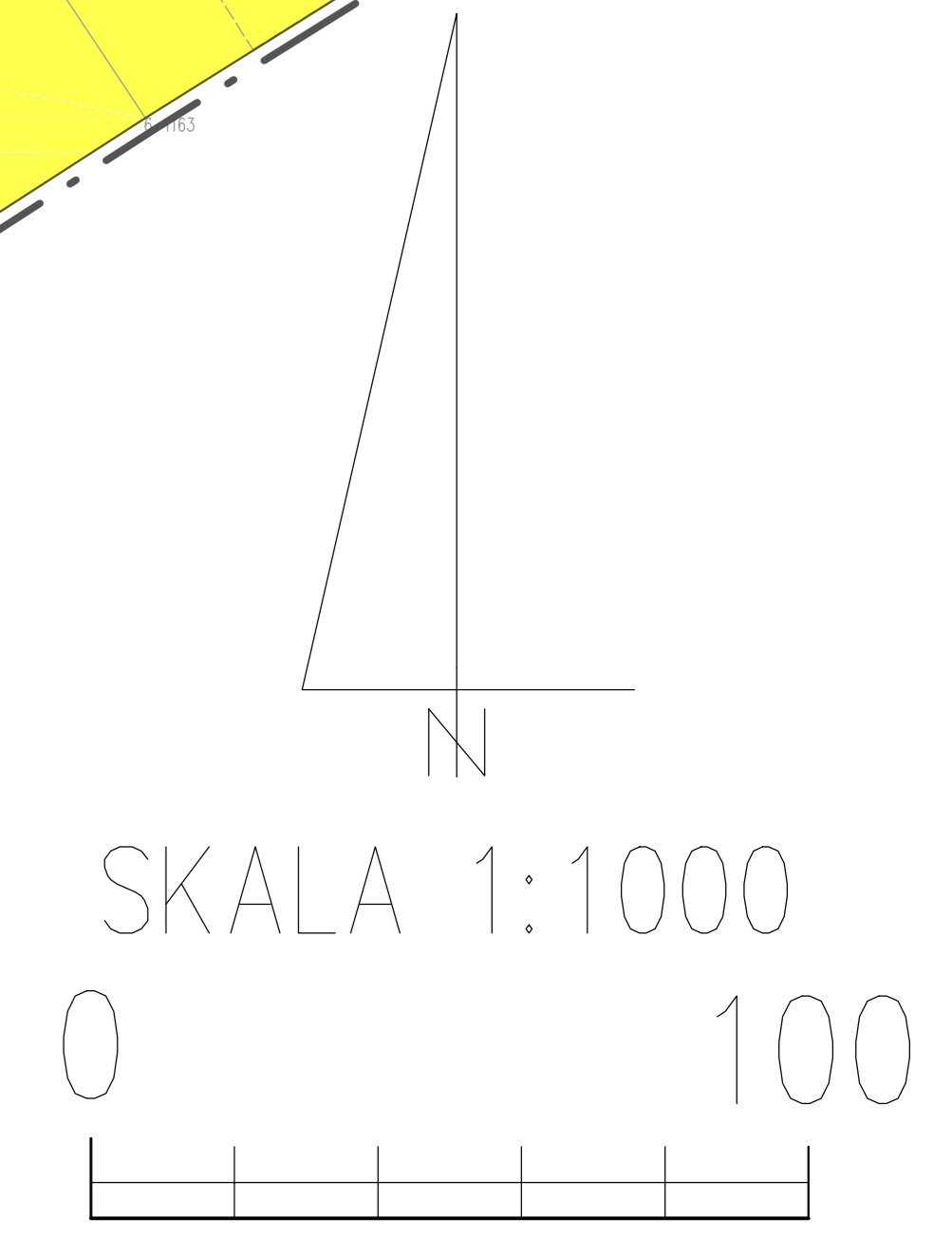


GRANICA OPRACOWANIA MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



- USTALENIA:**
- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
  - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
  - MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
  - US TEREN SPORTU I REKREACJI
  - UT TEREN TURYSTYKI
  - R TERENY ROLNICZE
  - RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

- ZN TERENY ZIELENI NATURALNEJ
  - ZL TERENY LASU
  - WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
  - KDL TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
  - KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
  - KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
  - GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU JEZIOR OLECKICH
  - STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ B – OCHRONY CZĘŚCIOWEJ
  - GRANICA STREFY OGRANICZONEGO ZAGOSPODAROWANIA DLA ISTNIEJĄCEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- PRZEBIEG ISTNIEJĄCYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA



PRZEDSIĘBIORSTWO GOSPODARKI GRUNTAMI		
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI DOBKİ		
AUTORZY OPRACOWANIA		
GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. Maciej Wranka	SKALA 1:1000
PROJEKTANT	mgr inż. Emilia Gałuszka-Wranka	DATA 06.2019

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

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobki**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobki podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęła jedna uwaga:

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	22.06.2018	anonimizacja danych	Prośba o „zmiany przeznaczenia działki z rolnej na działkę jednorodziną zabudowy mieszkaniowej” oraz „dojazd do wyżej wskazanych działek znajduje się bezpośrednio z drogi powiatowej”	6-20, 6-15/1	R2		Nieuwzględniona w części			Działka nr 6-15/1 znajduje się poza strefą zwartej zabudowy i w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich, w związku z powyższym nie ma możliwości przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową – zakaz lokalizacji 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. Działka nr 6-20 znajduje się w strefie zwartej zabudowy wsi, jednak nie spełnia wymogów działki budowlanej (odległość przyszłej zabudowy od cieków wodnych, nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi) w związku z czym nie ma możliwości nadania funkcji zabudowy mieszkaniowej. Na terenach R istnieje możliwość realizacji zabudowy zagrodowej.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobki podczas drugiego wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi.

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

**Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobki**

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że w granicach opracowania planu przewiduje się realizację zadań własnych Gminy z zakresu budowy oraz modernizacji i utrzymania sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu.

Finansowanie inwestycji dotyczących budowy, modernizacji i utrzymania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w projekcie miejscowego planu, będzie realizowane w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Środki na realizację ww. zadań pokryte będą z budżetu Gminy Olecko lub przy udziale środków zewnętrznych.

Udział Gminy Olecko w finansowaniu ww. zadań będzie określony właściwymi uchwałami Rady Miejskiej w Olecku w wieloletnich planach inwestycyjnych w trybie przepisów o finansach publicznych, stosownie do możliwości budżetowych.



## Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobki sporządzono w związku z realizacją Uchwały Rady Miejskiej w Olecku nr ORN.0007.49.2016 z dnia 23 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobki, Uchwały Rady Miejskiej w Olecku nr ORN.0007.28.2017 z dnia 24 marca 2017 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobki, Uchwały Rady Miejskiej w Olecku nr ORN.0007.6.2018 z dnia 26 stycznia 2018 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobki. Zgodnie z granicą obszaru opracowania przedstawioną na załączniku graficznym do ww. uchwały, sporządzony został projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r. oraz zgodnie z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Olecko, przyjętego Uchwałą Nr ORN.0007.94.2015 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 29 grudnia 2015 r., zmienionego Uchwałą Nr ORN.0007.78.2018 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 28 września 2018 r.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.).

Granica opracowania planu obejmuje teren położony we wschodniej części województwa warmińsko- mazurskiego, w północno-zachodniej części powiatu oleckiego, nad Jeziorem Dobskim. Miejscowość Dobki położona jest około 8 km od Olecka. Przez obszar miejscowości Dobki przebiega droga powiatowa 1814N (łącząca miejscowość Dobki z Oleckiem) oraz drogi gminne 141007N i 141009N. Teren opracowania zajmuje obszar ok. 37 ha. Niniejszy plan miejscowy stanowi zmianę dotychczas obowiązującego planu przyjętego Uchwałą Nr XLIII/316/02 z dnia 28 lutego 2002 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olecko w obrębie jez. Dobskiego.

Przedmiotowy miejscowy plan wprowadza na obszarze opracowania następujące przeznaczenia:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) US – teren sportu i rekreacji;
- 3) UT – teren turystyki;
- 4) R – tereny rolnicze;
- 5) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
- 6) ZN – tereny zieleni naturalnej;
- 7) ZL – tereny lasu;
- 8) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 9) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 10) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 11) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

### **I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.)**

Niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobki uwzględnia wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.) m.in.:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz innych wymogów szczegółowych;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom i warunkom sytuowania zabudowy,

3) wymagania ochrony środowiska, w tym: gospodarowanie wodami, dopuszczenie odpowiedniego poziomu hałasu, wprowadzenia zasad z zakresu odprowadzenia i oczyszczania ścieków;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy dotyczące ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu;

6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu;

7) prawo własności, wyznaczając granice korzystania z nieruchomości, między innymi poprzez ustalenie przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów,

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w obrębie obszaru planu nie przewiduje się żadnych terenów i obiektów spełniających potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego – cały teren planu przeznaczony jest pod funkcję związaną z zabezpieczeniem potrzeb społeczności lokalnej;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez wprowadzenie zapisów umożliwiających wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej gminy, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

- a) przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu,
- b) możliwości składania wniosków i uwag do projektu miejscowego planu,
- c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją planistyczną;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Burmistrz Olecka zważył interes publiczny i interesy prywatne. Przeprowadzono inwentaryzację urbanistyczną, analizy dotyczące środowiska przyrodniczego, analizy ekonomiczne oraz analizy społeczne.

Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do publicznej wiadomości podano informację o przystąpieniu do opracowania projektu planu i możliwości składania wniosków do w/w dokumentu. Projekt planu uzyskał wymagane przepisami opinie i uzgodnienia. Został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu, przeprowadzono również dyskusję publiczną nad przyjętymi w planie rozwiązaniami.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.) zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie planu i zakończenie procedury formalno-prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobki.

## **II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.)**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobki jest zgodny z przeprowadzonymi na obszarze gminy analizami w zakresie: aktualności dokumentów planistycznych, stopnia zaawansowania prac nad tymi dokumentami oraz stopnia pokrycia miejscowymi planami terenów zlokalizowanych na terenie gminy, a także zapotrzebowania na przygotowanie terenów pod opracowanie nowych planów bądź zmian obowiązujących planów miejscowych.

Wyniki analiz zostały przedstawione Radzie Miejskiej w Olecku i na ich podstawie Rada Miejska podjęła uchwałę Nr ORN.0007.25.2018 z dnia 27 kwietnia 2018 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobki jest zgodny z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Olecko przyjętym Uchwałą Nr ORN.0007.94.2015 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 29 grudnia 2015 r., zmienioną Uchwałą Nr ORN.0007.78.2018 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 28 września 2018 r.

## **III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet miasta i gminy**

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem. Faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.

W granicach opracowania planu przewiduje się realizację zadań własnych gminy z zakresu: modernizacji i utrzymania dróg publicznych, budowy, modernizacji i utrzymania sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu.

Udział Gminy Olecko w finansowaniu ww. zadań będzie określony właściwymi uchwałami Rady Miejskiej w wieloletnich planach inwestycyjnych w trybie przepisów o finansach publicznych, stosownie do możliwości budżetowych.