

Projekt

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ W OLECKU

z dnia 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sedranki II”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz.1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009) uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Stwierdza się, iż ustalenia planu, o którym mowa w ust. 2 nie naruszają ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Olecko” zatwierdzonego Uchwałą Nr ORN.0007.94.2015 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 29 grudnia 2015 r. z późn. zm.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Sedranki II”, zwany w dalszej części uchwały „planem”, w granicach określonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 21,5 ha.

§ 2. 1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej – stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz w części graficznej, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały zwany dalej „rysunkiem planu”.

2. Integralną częścią uchwały są też:

- 1) załącznik nr 2 do niniejszej uchwały - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag;
- 2) załącznik nr 3 do niniejszej uchwały - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

3. Część tekstowa uchwały składa się z następujących jednostek redakcyjnych:

- 1) Dział I – Ustalenia ogólne;
- 2) Dział II – Ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - a) Rozdział 1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - b) Rozdział 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - c) Rozdział 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu;
 - d) Rozdział 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - e) Rozdział 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - f) Rozdział 6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
 - g) Rozdział 7. 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;
 - h) Rozdział 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - i) Rozdział 9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - j) Rozdział 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
 - k) Rozdział 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - l) Rozdział 12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - m) Rozdział 13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) Dział III – Ustalenia szczegółowe;
- 4) Dział IV – Ustalenia końcowe.

§ 3. Ustala się następujące zasady konstrukcji planu:

- 1) Ustalenia ogólne zawarte w Dziale I i II niniejszej uchwały obowiązują na całym obszarze objętym planem, a ustalenia szczegółowe zawarte w Dziale III niniejszej uchwały obowiązują dla poszczególnych terenów.
- 2) Każdy „teren” oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały symbolem cyfrowo- literowym zwanym dalej „symbolem terenu”. Cyfry oznaczają numer identyfikacyjny terenu, a występujące po nich litery oznaczają przeznaczenie terenu. W przypadku oznaczenia terenów komunikacji zastosowano symbol trzycyfrowy, gdzie pierwsza cyfra to „0”, natomiast dla pozostałych terenów zastosowano symbol dwucyfrowy.
- 3) Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - a) ustalenia ogólne:
 - granica opracowania planu,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania,
 - 4) oznaczenia identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenów: RM – teren zabudowy zagrodowej, MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MU – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, U – teren zabudowy usługowej, ZP – teren zieleni urządzonej, ZI – teren zieleni izolacyjnej, ZL – teren lasu, KDD – teren drogi publicznej dojazdowej, KDW – teren drogi wewnętrznej (w tym ciąg pieszo-jezdny), KDX – teren publicznego ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego,
 - b) wyróżnione zasady zagospodarowania terenu:
 - nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - obowiązująca linia zabudowy,
 - ścieżka rowerowa,
 - wielowarstwowa zieleń izolacyjna,
 - element uspokajający ruch samochodowy,
 - odcinek napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV do skablowania i/lub przełożenia,
 - granica strefy ograniczeń dla lokalizacji i zagospodarowania w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV.
- 5) Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje i nie są ustaleniami planu.

§ 4. 1. Następujące określenia w planie oznaczają:

- 1) **Kąt nachylenia połaci dachowych** – kąt pochylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; kąt nachylenia połaci dachowych nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, zadaszenia wejść, zadaszenia tarasów na gruncie, zadaszenia ogrodów zimowych itp.
- 2) **Kalenica główna** – najdłuższa kalenica budynku będąca krawędzią przecięcia połaci wyznaczających przeciwnie kierunki spadku,
 - a) w przypadku, gdy budynek posiada więcej niż jedną kalenicę o tej samej długości na różnych wysokościach względem siebie, za kalenicę główną uważa się najwyższą z nich;
 - b) w przypadku istnienia kilku kalenic o tej samej długości i wysokości względem siebie, za kalenicę główną uważa się tę z kalenic, której odległość od pionowej płaszczyzny przechodzącej przez frontową granicę działki jest najmniejsza.
- 3) **Linie zabudowy:**
 - a) obowiązująca linia zabudowy - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, na której to linii ustala się obowiązek sytuowania minimum 80% szerokości frontowej ściany budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego; dla budynków garaży obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków,
 - c) linie zabudowy określone w planie nie dotyczą:
 - niekubaturowych, drugorzędnych elementów budynku,
 - okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m,
 - parkingów, których lokalizacja powinna być zgodna z przepisami o drogach publicznych,
 - d) ustalenie zawarte w lit. c) nie dotyczy linii zabudowy od strony drogi krajowej nr 65.
- 4) **Powierzchnia biologicznie czynna** - teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 5) **Przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
- 6) **Symetria dachu** - symetria kąta nachylenia połaci dachowych względem pionowej płaszczyzny przechodzącej przez kalenicę dachu.
- 7) **Teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w ustaleniach szczegółowych, przeznaczony także pod drogi, zieleni, sieci, urządzenia i obiekty sieciowe infrastruktury technicznej.

- 8) **Usługi** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w całości lub w części obiektów budowlanych, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi. Usługi nie obejmują funkcji polegających na prowadzeniu działalności produkcyjnej, przemysłowej, składowej, wszelkiego rodzaju baz oraz zajezdni.
- 9) **Usługi nieuciążliwe niezakłócające funkcji mieszkaniowej** – to usługi niewymagające obsługi pojazdami ciężarowymi o masie maksymalnej przekraczającej 12 ton i których prowadzenie nie powoduje okresowego lub stałego pogorszenia stanu środowiska i przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, a ponadto nie wywołuje innych zakłóceń funkcji mieszkaniowej takich jak: nadmierny ruch lub postój pojazdów utrudniających dostęp do budynków mieszkalnych, zakłócanie ciszy nocnej, nadmierny hałas, zanieczyszczenie powietrza, generowanie zapachów i hałasu, wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp.
- 10) **Wskaźnik powierzchni zabudowy** – dopuszczony na danej działce budowlanej określony jest stosunkiem powierzchni zabudowy budynku (łącznie wszystkich budynków istniejących i projektowanych a także obiektów budowlanych) do powierzchni działki budowlanej wyrażonym w procentach.
- 11) **Wymagania parkingowe** – to wymagana minimalna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych, którą należy zapewnić na terenie działki.
- 12) **Miejsca postojowe** - miejsca postojowe dla samochodów osobowych na powierzchni terenu (usytuowane na parkingach), w garażach (wbudowanych lub wolno stojących).
- 13) **Zagospodarowanie tymczasowe** – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu a także sposób użytkowania obiektów innych niż przeznaczenie terenu, dopuszczone na czas określony tj. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, które po terminie na jaki zostały dopuszczone powinny ulec likwidacji. Zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

2. Pozostałe pojęcia użyte w niniejszej uchwale zgodne są z definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 5. 1. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określić zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek. W przypadku przebiegu linii rozgraniczających nie po istniejących granicach działek, należy go określić poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

2. Wszelkie niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta i gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, w tym związanej z obronnością państwa i ochroną przeciwpowodziową, zieleni urządzonej, obiekty małej architektury, dojazdy można realizować na obszarze całego planu (za wyjątkiem terenu lasu – terenów oznaczonych symbolami 17.ZL i 18.ZL) w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi oraz jeżeli pozostałe ustalenia planu nie stanowią inaczej.

DZIAŁ II. OGÓLNE ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania

§ 6. Ustala się podział obszaru objętego planem na 32 tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

- 1) **RM** – teren zabudowy zagrodowej,
- 2) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) **MU** – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 4) **U** – teren zabudowy usługowej,
- 5) **ZP** – teren zieleni urządzonej,
- 6) **ZI** – teren zieleni izolacyjnej,
- 7) **ZL** – teren lasu,
- 8) **KDD** – teren drogi publicznej dojazdowej,
- 9) **KDW** – teren drogi wewnętrznej (w tym ciąg pieszo-jezdny),
- 10) **KDX** – teren publicznego ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego.

Rozdział 2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7. Ustala się:

- 1) kształtowanie struktury przestrzennej jako zespołu przedmiejskiej zabudowy, głównie mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami osiedlowymi,
- 2) wzdłuż drogi krajowej nr 65 kształtowanie zespołu zabudowy usługowej (ze stacją paliw, parkingiem, motelem / zajazdem, obiektem handlowym i/lub gastronomicznym) oraz hurtowni i magazynów w sposób nieuciążliwy dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej.

Rozdział 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu

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

2. Dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego i utrzymania różnorodności biologicznej ustala się:

- 1) kształtowanie terenów biologicznie czynnych z wykorzystaniem istniejących zadrzewień i zakrzewień,
- 2) maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu,
- 3) wprowadzenie nowych zadrzewień i zakrzewień zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi w formie grup drzew i krzewów,
- 4) na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej maksymalne ograniczenie stosowania szczelnych, nieprzepuszczalnych nawierzchni dla utwardzenia dojazdów do poszczególnych budynków oraz miejsc postojowych dla samochodów,
- 5) zebranie wierzchniej warstwy gruntu w celu jej ponownego wykorzystania dla celów pielęgnacyjno-porządkowych po zakończeniu robót budowlanych.

3. 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.

4. 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) prowadzona działalność musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych w zakresie ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu),
- 3) wyklucza się lokalizację następujących działalności i przedsięwzięć:
 - a) polegających na składowaniu, segregacji, odzysku, unieszkodliwianiu lub przetwarzaniu odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych i magazynowaniu wszelkich odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych,
 - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko nie wykazała znacząco negatywnego wpływu na środowisko i zdrowie ludzi lub dla których organ ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

5. W zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami:

- 1) dopuszczalne poziomy hałasów w środowisku regulują przepisy odrębne, i tak:
 - a) na terenie zabudowy zagrodowej (RM) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - b) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) na terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - d) na terenie zieleni urządzonej (ZP) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) na terenach w sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych, ustala się:
 - a) obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami,
 - b) dopuszcza się sytuowanie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi pod warunkiem zastosowania środków technicznych zapewniających dotrzymanie poziomów hałasu w środowisku, ustalonych w przepisach odrębnych.

6. W zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi ustala się:

- 1) strefę ograniczeń dla lokalizacji i zagospodarowania w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV o szerokości 40 m (po 20 m od osi linii); w wyznaczonej strefie obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu (w tym ograniczenia sadzenia drzew i krzewów) określone w przepisach odrębnych; w strefie ustala się zakaz lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi; w przypadku przełożenia i/lub skablowania napowietrznej linii WN 110 kV lub jej odcinków powyższa strefa ograniczeń przestaje obowiązywać,
- 2) na terenach położonych wzdłuż linii elektroenergetycznych budynki lub inne obiekty budowlane, jak również ukształtowanie terenu, należy projektować i realizować w sposób niestwarzający narażenia ludzi na oddziaływania

elektromagnetyczne od tych linii o wartościach przekraczających poziomy dopuszczalne dla zabudowy mieszkaniowej lub poziomy dopuszczalne dla miejsc dostępnych dla ludności, określone w przepisach odrębnych.

7. W zakresie kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zachowanie nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy (określonych na rysunku planu),
- 2) budynki na terenie, na którym wyznaczono linie zabudowy, powinny zostać sytuowane zgodnie z tymi liniami w myśl definicji określonej w § 4 ust. 1 pkt 3 niniejszej uchwały.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. Na obszarze opracowania planu nie występują obiekty i tereny wpisane do rejestru zabytków nieruchomości województwa warmińsko-mazurskiego ani obiekty i tereny ujęte w gminnej ewidencji zabytków, ani dobra kultury współczesnej.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. 1. Na obszarze opracowania planu ogólnodostępną przestrzeń publiczną stanowią:

- 1) projektowane drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolami: 01.KDD, 02.KDD i 004.KDD,
- 2) projektowane ciągi piesze lub pieszo-rowerowe oznaczone symbolami: 008.KDX, 009.KDX i 010.KDX,
- 3) projektowane tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami: 19.ZP i 20.ZP.

2. Na obszarze opracowania planu obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych w sposób tworzący warunki publicznej aktywności oraz w sposób tworzący miejsca identyfikacji przestrzeni,
- 2) zagospodarowanie terenów przestrzeni publicznej bez barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,
- 3) w przestrzeni publicznej nie dopuszcza się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 11. 1. Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania zabudowy:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami RM, MN i MU nie dopuszcza się realizacji blaszanych budynków gospodarczych i garaży,
- 2) na terenach oznaczonych symbolami RM, MN i MU dopuszcza się sytuowanie parterowych garaży bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej oraz w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych zwróconą w stronę tej granicy,
- 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 4) dopuszcza się wykonanie w dachu naczółków, okien połaciowych, facjat i lukarn, przy czym łączna szerokość facjat i lukarn nie może przekroczyć 60% długości dachu,
- 5) dla altan i wiat w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowie mieszkaniowo-usługowej i zabudowie zagrodowej ustala się wysokość do 4 m, dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° – 30°,
- 6) tynki zewnętrzne należy stosować w kolorach pastelowych o niskim lub średnim nasyceniu barw lub w kolorze białym, wyklucza się okładziny typu „siding”,
- 7) pokrycie dachów stromych dachówką lub blachodachówką w odcieniach czerwieni ceglanej, brązu i grafitu,
- 8) w przypadku lokalizacji parkingu terenowego dla co najmniej 10 pojazdów samochodowych, należy wprowadzić zieleń wysoką w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych.

2. Szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania poszczególnych terenów objętych planem zostały określone w §19 niniejszej uchwały w poszczególnych kartach terenów.

3. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznane się za zgodny z planem:

- 1) inwestycje oraz istniejące zainwestowanie, dla których istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę lub decyzja o pozwoleniu na użytkowanie lub zgłoszenie budowy, w stosunku do której nie został wniesiony sprzeciw; dopuszcza się remonty i przebudowy tych obiektów z zachowaniem warunków określonych w niniejszej uchwale;
- 2) w przypadku odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania nowe elementy zabudowy oraz zagospodarowania terenu należy dostosować do wskaźników i gabarytów zabudowy ustalonych dla danego terenu w niniejszej uchwale.

4. Ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: dla terenu oznaczonego symbolem 21.U nie mniejszą niż 3000 m²; dla pozostałych terenów - nie mniejszą niż 1500 m². Ustalenie nie dotyczy wydzielen pod obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej, na poprawę warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę oraz wydzielen dokonywanych w celach określonych przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.

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

§ 12. 1. Audyt krajobrazowy na terenie objętym planem na dzień dokonania uzgodnienia projektu planu (tj. na dzień 22.01.2019 r.) nie został sporządzony.

2. Na terenie objętym planem nie występują inne niż określone w ust.1 tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

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

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) wydzielenie działki budowlanej musi zapewniać :

- a) dostęp do drogi publicznej,
- b) możliwość realizacji miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w ustaleniach danego terenu,
- c) możliwość wydzielenia miejsc właściwego gromadzenia odpadów,
- d) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie większy niż określony w ustaleniach danego terenu,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie mniejszy niż określony w ustaleniach danego terenu,
- f) możliwość przyłączenia do istniejącej lub projektowanej sieci infrastruktury technicznej,

2) określa się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: dla terenu oznaczonego symbolem 21.U nie mniejszą niż 3000 m²; dla pozostałych terenów - nie mniejszą niż 1500 m²;

3) szerokość frontów nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejsza niż 30,0 m,

4) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70° do 90°.

Rozdział 9.

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

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

2. Na terenach oznaczonych symbolami: ZP i ZL obowiązuje zakaz lokalizacji budynków.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 15. 1. Na obszarze planu ustala się układ komunikacyjny wraz z jego klasyfikacją:

- 1) projektowane drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolami: 001.KDD, 002.KDD i 004.KDD,
- 2) projektowane drogi wewnętrzne oznaczone symbolami: 003.KDW, 005.KDW, 006.KDW, 007.KDW,
- 3) projektowane publiczne ciągi piesze lub pieszo-rowerowe oznaczone symbolami: 008.KDX, 009.KDX i 010.KDX.

2. Nadrzędny układ komunikacyjny stanowi droga krajowa nr 65 oraz droga wojewódzka nr 653, które przebiegają poza obszarem opracowania planu. Projektowany układ komunikacyjny obsługujący obszar planu włączony jest do drogi wojewódzkiej nr 653 poprzez projektowaną publiczną drogę dojazdową oznaczoną symbolem 001.KDD. W przypadku przebudowy drogi wojewódzkiej nr 653 dopuszcza się likwidację istniejących zjazdów przez zarządcę drogi i wykonanie nowych.

3. Obsługa komunikacyjna terenów przeznaczonych pod zabudowę:

- 1) w oparciu o planowane drogi publiczne klasy dojazdowej oraz drogi wewnętrzne,
- 2) w przypadku braku innej możliwości dopuszcza się obsługę komunikacyjną w oparciu o drogę wojewódzką nr 653.

4. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,

- 2) pensjonaty, wynajem pokoi gościnnych – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 pokój gościnny / hotelowy,
- 3) obiekty gastronomiczne – nie mniej niż 12 miejsc postojowych na 50 miejsc konsumpcyjnych,
- 4) usługi inne niż wymienione w ust. 2 i 3 zlokalizowane na terenach oznaczonych symbolami MN i MU - nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług, przy czym nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 obiekt i nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 5 osób zatrudnionych,
- 5) na terenie oznaczonym symbolem 21.U - zgodnie z ustaleniami § 19 ust. 8 niniejszej uchwały.

5. Ustala się minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne – 0%,
- 2) usługi o powierzchni użytkowej do 50 m² włącznie – 0%,
- 3) pozostałe usługi – nie mniej niż 10%, przy czym stacje paliw nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 obiekt.

6. Miejsca postojowe, o których mowa w ust. 4 i 5, należy rozmieszczać w obrębie działki budowlanej związanej z budynkiem (budynkami) obsługiwanym.

7. Miejsca postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wlicza się do sumy miejsc do parkowania, o których mowa w ust. 4. Miejsca postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim nachyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia.

8. W pasach drogowych dopuszcza się przebieg ścieżek rowerowych, chodników oraz lokalizację miejsc postojowych.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

- 1) dopuszcza się budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących sieci infrastruktury technicznej,
- 2) dopuszcza się realizację sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, ochrony obiektów i innych,
- 3) dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji i przepisów odrębnych,
- 4) sieci, urządzenia i obiekty sieciowe infrastruktury technicznej należy projektować z rozprawdzeniem na terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne (KDD, KDW, KDX), tereny zieleni urządzonej (ZP), i tereny zieleni izolacyjnej (ZI),
- 5) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę w pasach terenów pomiędzy wyznaczonymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi pas drogowy lub ciąg pieszy lub pieszo-jezdny bądź teren przy równoczesnym zachowaniu przepisów o drogach publicznych,
- 6) sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg publicznych poza jezdniami,
- 7) 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,
- 8) ustala się maksymalną wysokość urządzeń i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej nie większą niż 20 m.

2. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) do celów bytowych – z sieci wodociągowej połączonej z układem gminnej sieci wodociągowej,
- 2) do celów przeciwpożarowych – według odrębnych przepisów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

3. Odprowadzanie ścieków:

- 1) bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej połączonej z układem gminnej sieci kanalizacyjnej,
- 2) przemysłowych – do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- 1) z dachów obiektów kubaturowych – lokalne odprowadzenie na terenie działki do gruntu,
- 2) z dróg publicznych i wydzielonych dróg wewnętrznych – powierzchniowo do gruntu lub do systemu kanalizacji deszczowej,
- 3) z terenu parkingów i terenów obsługi komunikacji samochodowej (poza terenami dróg publicznych i wydzielonymi drogami wewnętrznymi) – powierzchniowo do gruntu, nawierzchnie dróg i parkingów 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, cieków i innych) po uprzednim oczyszczeniu w urządzeniach do oczyszczania wód opadowych i roztopowych, o ile przepisy odrębne tego wymagają,

- 4) z nawierzchni nieprzepuszczalnych na terenie oznaczonym symbolem 21.U (dróg, placów, parkingów itp.) – wody należy ująć w lokalny system kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, odprowadzenie do systemu kanalizacji deszczowej lub do studni chłonnych lub innych odbiorników wód opadowych i roztopowych,
- 5) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na terenie działki,
- 6) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych nie wymagających oczyszczenia do gromadzenia i użycia do nawodnienia zieleni.

5. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) w oparciu o realizację lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła realizowanych 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 siecią kablową,
- 2) odcinki napowietrznej sieci elektroenergetycznej SN 15 kV kolidujące z planowanym zagospodarowaniem terenów, wskazane są na rysunku planu do skablowania i/lub przełożenia.

7. Zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej po jej realizacji lub gaz bezprzewodowy.

8. Podłączenia do pozostałych mediów nie reguluje się.

9. Gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

2. Na obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów związanych z procesem budowlanym oraz obiektów niezbędnych do urządzania miejsc rekreacyjnych na terenach oznaczonych symbolami ZP.

Rozdział 13.

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

§ 18. 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:

- 1) RM, MN, MU, U - 30%,
- 2) ZP, ZI, ZL, KDD, KDW, KDX – 1%.

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI **01.MN, 04.MN, 06.MN, 07.MN, 08.MN** W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „SEDRANKI II”

1) OZNACZENIE TERENÓW I ICH POWIERZCHNI: **01** (3,24 ha), **04** (0,90 ha), **06** (1,27 ha), **07** (1,40 ha), **08** (0,86 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU: **MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:**

- a) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się realizację budynków w zabudowie wolno stojącej o następujących funkcjach: budynek mieszkalny jednorodzinny, garaż jedno- lub dwustanowiskowy,
- b) wyklucza się lokalizację małych budynków zakwaterowania turystycznego (tzw. domków letniskowych),
- c) dopuszcza się lokalizację wiat i altan ogrodowych.

3) SZCZEGÓŁOWE ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) dopuszczalna wysokość :

- budynek mieszkalny – nie większa niż 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe),
- garaż – nie większa niż 5,0 m, 1 kondygnacja nadziemna,

b) rodzaj dachu:

- budynek mieszkalny - dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35° - 45°, kalenica główna równoległa do frontu działki,
- garaż – dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° - 35°,

- c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni działki,
 - e) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się; maksymalna – nie większa niż 0,7,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 75% powierzchni działki,
 - g) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych w przedziale 10 m – 20 m,
 - h) ogólne zasady kształtowania zabudowy zostały określone w § 11 ust. 1 niniejszej uchwały.
- 4) INNE SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) przez tereny oznaczone symbolami: 01.MN, 06.MN, 07.MN i 08.MN przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV wymagająca skablowania i/lub przełożenia; w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej obowiązują ustalenia § 8 ust. 6 pkt 2 niniejszej uchwały,
 - b) teren oznaczonym symbolem 01.MN graniczy od strony zachodniej z terenem linii kolejowej nr 41 Elk – Gołdap – zasady zagospodarowania i zabudowy w sąsiedztwie linii kolejowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się podział terenu oznaczonego symbolem 01.MN przylegającego do terenu zieleni izolacyjnej oznaczonego symbolem 22.ZI na działki budowlane łącznie z terenami zieleni izolacyjnej; wówczas powierzchnię poszczególnych działek budowlanych należy mierzyć łącznie z terenem zieleni izolacyjnej (terenem oznaczonym symbolem 22.ZI).

2. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI **02.MN i 03.MN** W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „SEDRANKI II”

- 1) OZNACZENIE TERENÓW I ICH POWIERZCHNI: **02** (0,37 ha), **03** (1,40 ha).
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU: **MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:**
- a) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się realizację budynków w zabudowie wolno stojącej o następujących funkcjach: budynek mieszkalny jednorodzinny, garaż jedno- lub dwustanowiskowy,
 - b) w budynku mieszkalnym dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o funkcji usługowej z zakresu usług nieuciążliwych niezakłócających funkcji mieszkaniowej (zgodnie z definicją zawartą w § 4 ust. 1 pkt 9 niniejszej uchwały) o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku, **wyklucza się** lokalizację warsztatów: napraw samochodów (mechanicznych, elektrycznych, lakierniczych, wulkanizacji), stolarskich, ślusarskich i innych usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej,
 - c) dopuszcza się utrzymanie istniejącej funkcji zabudowy zagrodowej składającej się z istniejących budynków mieszkalnych i budynków gospodarczych, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków oraz uzupełnienia istniejącej zabudowy zagrodowej o obiekty niezbędne do prowadzenia gospodarstwa rolnego z zastosowaniem parametrów zabudowy określonych w niniejszej karcie terenu; w ramach zabudowy zagrodowej nie dopuszcza się chowu i hodowli zwierząt; nie dopuszcza się lokalizacji nowych siedlisk rolniczych,
 - d) wyklucza się lokalizację małych budynków zakwaterowania turystycznego (tzw. domków letniskowych),
 - e) dopuszcza się lokalizację wiat i altan ogrodowych.
- 3) SZCZEGÓŁOWE ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- a) dopuszczalna wysokość :
 - budynek mieszkalny - nie większa niż 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe); dla istniejących budynków o wysokości przekraczającej 9,5 m dopuszcza się utrzymanie wysokości istniejącej,
 - garaż w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – nie większa niż 5,0 m, 1 kondygnacja nadziemna,
 - garaż i budynek gospodarczy w zabudowie zagrodowej – nie większa niż 8,0 m,
 - b) rodzaj dachu:
 - budynek mieszkalny - dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35° - 45°, kalenica główna równoległa do frontu działki (kierunek kalenicy głównej nie dotyczy budynków istniejących w zakresie ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy),
 - garaż i budynek gospodarczy – dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° - 35°,
 - c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni działki; w przypadku istniejącej powierzchni zabudowy przekraczającej 25% dopuszcza się jej zwiększenie o nie więcej niż 3% powierzchni działki,
 - e) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się; maksymalna - nie większa niż 0,7; w przypadku istniejącej intensywności zabudowy przekraczającej wartość 0,7 dopuszcza się jej zwiększenie o nie więcej niż 0,1,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% powierzchni działki; w przypadku istniejącej powierzchni biologicznie czynnej mniejszej niż 70% powierzchni działki, dopuszcza się utrzymanie istniejącej wielkości,

g) szerokość elewacji frontowej: budynku mieszkalnego w przedziale 10 m – 20 m, budynku gospodarczego nie większa niż 20 m,

h) ogólne zasady kształtowania zabudowy zostały określone w § 11 ust.1 niniejszej uchwały.

4) INNE SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) przez teren oznaczony symbolem 03.MN przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV wymagająca skablowania i/lub przełożenia; w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej obowiązują ustalenia § 8 ust. 6 pkt 2 niniejszej uchwały,

b) obowiązuje zakaz budowy nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 653, z zastrzeżeniem § 15 ust. 2 niniejszej uchwały.

3. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI **05.MU, 09.MU, 10.MU, 11.MU, 12.MU, 13.MU, 14.MU** W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „SEDRANKI II”

1) OZNACZENIE TERENÓW I ICH POWIERZCHNI: **05** (0,51 ha), **09** (0,89 ha), **10** (0,66 ha), **11** (0,43 ha), **12** (0,81 ha), **13** (0,25 ha), **14** (0,22 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU: **MU - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej:**

a) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się realizację budynków w zabudowie wolno stojącej o następujących funkcjach: budynek mieszkalny jednorodzinny, budynek mieszkalno-usługowy, budynek usługowy, garaż jedno- lub dwustanowiskowy,

b) dopuszcza się usługi z zakresu usług nieuciążliwych niezakłócających funkcji mieszkaniowej (zgodnie z definicją zawartą w § 4 ust.1 pkt 9 niniejszej uchwały), wyklucza się lokalizację warsztatów: napraw samochodów (mechanicznych, elektrycznych, lakierniczych, wulkanizacji), stolarskich, ślusarskich, stacji paliw, stacji obsługi lub remontu sprzętu budowlanego, rolniczego lub środków transportu, tartaków i innych usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej,

c) wyklucza się lokalizację małych budynków zakwaterowania turystycznego (tzw. domków letniskowych),

d) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz terenów zieleni urządzonej, wiat i altan ogrodowych.

3) SZCZEGÓŁOWE ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) dopuszczalna wysokość :

- garaż – nie większa niż 5,0 m, 1 kondygnacja nadziemna,

- pozostałe budynki - nie większa niż 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe);

b) rodzaj dachu:

- garaż – dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° - 35°,

- pozostałe budynki - dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35° - 45°, kalenica główna równoległa do frontu działki,

c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni działki,

e) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się; maksymalna - nie większa niż 0,7,

f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki,

g) szerokość elewacji frontowej: budynku mieszkalnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego w przedziale 10 m – 20 m,

h) ogólne zasady kształtowania zabudowy zostały określone w § 11 ust. 1 niniejszej uchwały.

4) INNE SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) przez tereny oznaczone symbolami: 09.MU i 12.MU przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV wymagająca skablowania i/lub przełożenia; w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej obowiązują ustalenia § 8 ust. 6 pkt 2 niniejszej uchwały,

b) obowiązuje zakaz budowy nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 653,

c) teren oznaczony symbolem 12.MU graniczy z terenem lasu - lokalizacji zabudowy w sąsiedztwie granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **15.RM** W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „SEDRANKI II”

1) OZNACZENIE TERENÓW I ICH POWIERZCHNI: **15** (0,58 ha).

2) PRZEZNACZENIE TERENU: **RM - teren zabudowy zagrodowej:**

- a) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się realizację budynków w zabudowie wolno stojącej o następujących funkcjach: budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej o nie więcej niż dwóch lokalach mieszkalnych, budynek gospodarczy, garaż jedno- lub dwustanowiskowy,
- b) nie dopuszcza się chowu i hodowli zwierząt;
- c) wyklucza się lokalizację małych budynków zakwaterowania turystycznego (tzw. domków letniskowych),
- d) dopuszcza się lokalizację wiat i altan ogrodowych.

3) SZCZEGÓŁOWE ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) dopuszczalna wysokość :
 - budynek mieszkalny - nie większa niż 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe);
 - garaż i budynek gospodarczy – nie większa niż 5,0 m, 1 kondygnacja nadziemna,
- b) rodzaj dachu:
 - budynek mieszkalny - dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35° - 45°,
 - garaż i budynek gospodarczy – dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° - 35°,
- c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni działki,
- e) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się; maksymalna - nie większa niż 0,7,
- f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki,
- g) szerokość elewacji frontowej: budynku mieszkalnego w przedziale 10 m – 20 m, budynku gospodarczego nie większa niż 20,0 m,
- h) ogólne zasady kształtowania zabudowy zostały określone w § 11 ust. 1 niniejszej uchwały.

4) INNE SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- a) teren oznaczony symbolem 15.RM graniczy z terenem lasu - lokalizacji zabudowy w sąsiedztwie granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi.
- b) obowiązuje zakaz budowy nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 653.

5. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **16.ZP** W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „SEDRANKI II”

- 1) OZNACZENIE TERENÓW I ICH POWIERZCHNIA: **16** (0,12 ha).
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU: **ZP - teren zieleni urządzonej**: dopuszcza się urządzenie miejsc rekreacyjnych z takimi obiektami jak: ławki, ławostoły (w tym z zadaszeniem), siłownia zewnętrzna, plac zabaw dla dzieci.
- 3) SZCZEGÓŁOWE ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU: powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 85% powierzchni działki.
- 4) INNE SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU: nie ustala się.

6. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI **17.ZL** i **18.ZL** W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „SEDRANKI II”

- 1) OZNACZENIE TERENÓW I ICH POWIERZCHNIA: **17** (0,16 ha), **18** (0,67 ha).
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU: **ZL – teren lasu**.
- 3) SZCZEGÓŁOWE ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU: nie dopuszcza się lokalizacji budynków.
- 4) INNE SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU: nie ustala się.

7. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI **19.ZP** i **20.ZP** W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „SEDRANKI II”

- 1) OZNACZENIE TERENÓW I ICH POWIERZCHNIA: **19** (0,06 ha), **20** (0,13 ha).
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU: **ZP - teren zieleni urządzonej**: teren publicznej zieleni urządzonej takiej, jak: zieleń parkowa, ogródek jordanowski, plac zabaw dla dzieci, urządzenia rekreacyjno – sportowe, maksymalnie 1 altana ogrodowa o powierzchni zabudowy do 35 m² na każdym terenie.
- 3) SZCZEGÓŁOWE ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
 - a) wysokość altany ogrodowej do 4 m,
 - b) dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 15° – 30°,

c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 85% powierzchni działki.

4) INNE SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) przez teren oznaczony symbolem 19.ZP należy przeprowadzić ciąg pieszy lub pieszo-rowerowy łączący ciągi piesze lub pieszo-rowerowe oznaczone symbolami 010.KDX i 009.KDX,

b) przez teren oznaczony symbolem 20.ZP należy przeprowadzić ciąg pieszy lub pieszo-rowerowy łączący ciąg pieszy lub pieszo-rowerowy oznaczony symbolem 010.KDX z drogą publiczną oznaczoną symbolem 001.KDD.

8. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM **21.U** W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „SEDRANKI II”

1) OZNACZENIE TERENU I JEGO POWIERZCHNIA: **21** (4,04 ha),

2) PRZEZNACZENIE TERENU: **U - teren zabudowy usługowej:**

a) parking, stacja paliw, motel, zajazd,

b) usługi z zakresu usług handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m², usług gastronomii, rzemiosła usługowego, obiekty wystawiennicze, warsztaty pojazdów mechanicznych oraz myjnie samochodowe, stacje obsługi lub remontu sprzętu budowlanego, rolniczego lub środków transportu itp.

c) hurtownie i magazyny,

d) wyklucza się lokalizację:

- mieszkań, w tym integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą,

- składowania towarów sypkich pod gołym niebem,

- tartaków,

- przedsięwzięć, które powodowałyby pogorszenie warunków sanitarnych na terenach sąsiednich z zabudową mieszkaniową tzn. przedsięwzięć powodujących ponadnormatywną emisję hałasu, emisję nieprzyjemnych zapachów, nadmierną emisję pyłów, dymów na tereny mieszkaniowe i inne tym podobne uciążliwości,

3) SZCZEGÓŁOWE ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) dopuszczalna wysokość nie większa niż 10,0 m,

b) rodzaj dachu: dach płaski lub dach dwuspadowy lub wielospadowy, symetryczny, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 35° - 45°,

c) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki,

e) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się; maksymalna – nie większa niż 1,5,

f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki,

g) szerokość elewacji budynku usytuowanego w odległości nie większej niż 45 m od pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 653 – nie większa niż 30 m,

h) wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:

- obiekty handlowe – nie mniej niż 2,5 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni sprzedaży,

- motel, zajazd – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 pokój gościnny / hotelowy,

- obiekty gastronomiczne – nie mniej niż 12 miejsc postojowych na 50 miejsc konsumpcyjnych,

- rzemiosło usługowe - nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 4 osoby zatrudnione na najliczniejszej zmianie,

- hurtownie, magazyny – nie mniej niż 4 miejsca postojowe na 1000 m² powierzchni magazynowej i nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 5 osób zatrudnionych,

- warsztaty pojazdów mechanicznych - nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 stanowisko naprawcze,

- myjnie samochodowe - nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 stanowisko do mycia,

- stacja paliw bez sklepu – nie mniej niż 2 miejsca postojowe,

- stacja paliw ze sklepem – nie mniej niż 5 miejsc postojowych,

i) ogólne zasady kształtowania zabudowy zostały określone w § 11 ust. 1 niniejszej uchwały.

4) INNE SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej należy wprowadzić pas wielowarstwowej zieleni izolacyjnej (średniej i wysokiej) o szerokości nie mniejszej niż 15,0 m – lokalizacja pasa zieleni została wskazana na rysunku planu; przy czym nasadzenia drzew i krzewów w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV,

- b) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110 kV - obowiązuje strefa ograniczeń dla lokalizacji i zagospodarowania w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV o szerokości 40 m (po 20,0 m od osi linii) – dla strefy obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 6 niniejszej uchwały,
- c) teren graniczy od strony zachodniej z terenem linii kolejowej nr 41 Elk – Gołdap – zasady zagospodarowania i zabudowy w sąsiedztwie linii kolejowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 22.ZI W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „SEDRANKI II”

- 1) OZNACZENIE TERENU I JEGO POWIERZCHNIA: **22** (0,37 ha),
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU: **ZI - teren zieleni izolacyjnej**: wielowarstwowa zieleń izolacyjna (średnia i wysoka)
- 3) SZCZEGÓŁOWE ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
 - a) nie dopuszcza się lokalizacji budynków, wiat i altan ani miejsc postojowych,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 100% powierzchni działki.
- 4) INNE SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
 - a) dopuszcza się, aby teren zieleni izolacyjnej stanowił część działek budowlanych wydzielonych z terenu oznaczonego symbolem 01.MN,
 - b) nasadzenia drzew i krzewów w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV,
 - c) teren graniczy od strony zachodniej z terenem linii kolejowej nr 41 Elk – Gołdap – zasady zagospodarowania i zabudowy w sąsiedztwie linii kolejowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI 001.KDD, 002.KDD i 004.KDD W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „SEDRANKI II”

- 1) NUMER TERENÓW: **001, 002, 004.**
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU: **KDD – teren drogi publicznej dojazdowej** (droga projektowana).
- 3) PARAMETRY:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 12,0 m,
 - b) przekrój - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu lub przekrój bez odrębnie wydzielonych jezdni i chodników,
 - c) minimalne wyposażenie:
 - 001.KDD – oświetlenie, obustronny chodnik, dwukierunkowa ścieżka rowerowa na odcinku wskazanym na rysunku planu, zatoka z miejscami do parkowania w sąsiedztwie z terenem oznaczonym symbolem 20.ZP,
 - 002.KDD – oświetlenie, obustronny chodnik, droga zakończona placem do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 20,0 m x 20,0 m w lokalizacji wskazanej na rysunku planu,
 - 004.KDD – oświetlenie, jednostronny chodnik, dwukierunkowa ścieżka rowerowa,
 - d) dostępność drogi dla terenów przyległych – nie dopuszcza się podłączenia drogi oznaczonej symbolem 002.KDD do drogi wojewódzkiej nr 653.
- 4) INNE SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU: pas drogowy drogi 001.KDD należy wyposażyć w element uspokajający ruch samochodowy w lokalizacji wskazanej na rysunku planu,

2. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI 003.KDW, 005.KDW, 006.KDW, 007.KDW W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „SEDRANKI II”

- 1) NUMER TERENÓW: **003, 005, 006, 007,**
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU: **KDW – teren drogi wewnętrznej (w tym ciąg pieszo - jezdny)** - droga projektowana.
- 3) PARAMETRY:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - 003.KDW i 005.KDW – nie mniejsza niż 10,0 m,
 - 006.KDW – nie mniejsza niż 8,0 m, droga zakończona placem do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż określonych na rysunku planu,
 - 007.KDW – nie mniejsza niż 6,0 m,
 - b) przekrój – nie ustala się,
 - c) minimalne wyposażenie - oświetlenie,
 - d) dostępność drogi dla terenów przyległych – bez ograniczeń.

4) INNE SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU: nie ustala się.

3. KARTA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI **008.KDX, 009.KDX, 010.KDX** W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „SEDRANKI II”

1) NUMER TERENÓW: **008, 009, 010.**

2) PRZEZNACZENIE TERENU: **KDX – teren publicznego ciągu pieszego lub pieszo - rowerowego** - droga projektowana: 008.KDW – ciąg pieszo-rowerowy, 009.KDW i 010.KDW – ciąg pieszy lub pieszo-rowerowy,

3) PARAMETRY:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- 008.KDX – nie mniejsza niż 5,0 m,
- 009.KDX, 010.KDX – nie mniejsza niż 4,0 m,

b) przekrój – nie ustala się,

c) minimalne wyposażenie – nie ustala się,

d) dostępność drogi dla terenów przyległych:

- dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem 15.RM z ciągu oznaczonego symbolem 008.KDX,
- nie dopuszcza się obsługi komunikacyjnej terenów sąsiednich oznaczonych symbolami: 05.MU, 11.MU i 12.MU z ciągów oznaczonych symbolami: 009.KDX i 010.KDX.

4) INNE SZCZEGÓŁOWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU: nie ustala się.

DZIAŁ IV. USTALENIA KOŃCOWE

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

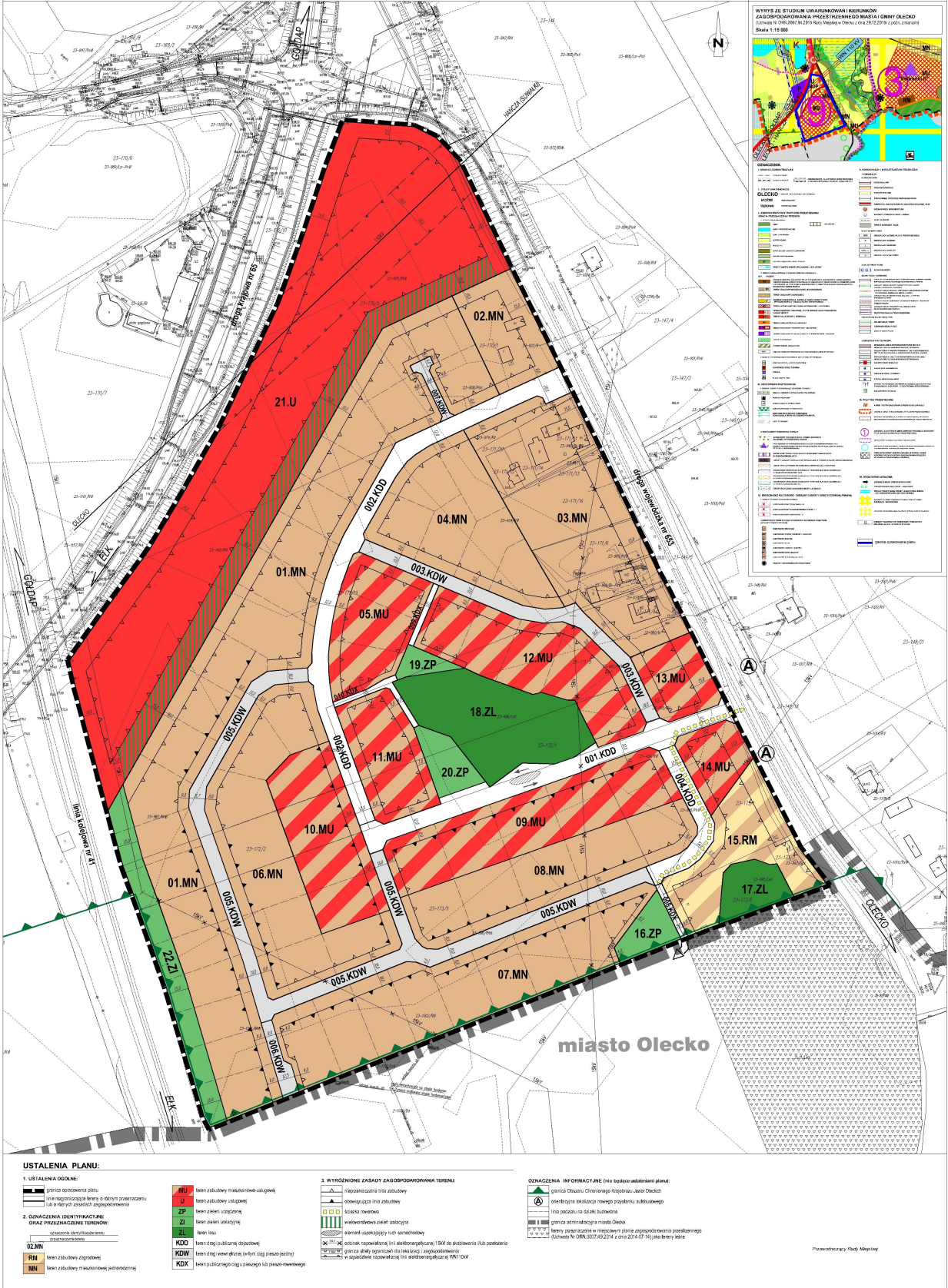
Przewodniczący Rady Miejskiej

Grzegorz Kłoczko

SEDRANKI II

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "SEDRANKI II" RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000



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

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „SEDRANKI II”**

Rozstrzyga się co następuje:

1. zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sedranki II” jest załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały;
2. w okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sedranki II” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (w dniach od 17.06.2019 r. do 08.07.2019 r.) oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu (tj. do dnia 22.07.2019 r.) do ustaleń projektu planu nie wniesiono uwag, o których mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
3. Burmistrz Olecka i Rada Miejska w Olecku nie rozstrzygali o uwagach, gdyż w przewidzianym terminie uwagi nie wpłynęły.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH ICH
FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) rozstrzyga się, 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.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczane do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Sedranki II”, obejmują:
 - 1) budowę dróg i urządzeń komunikacyjnych:
 - budowę ogólnodostępnej drogi publicznej oznaczonej symbolem 001.KDD, o długości około 277 mb,
 - budowę ogólnodostępnej drogi publicznej oznaczonej symbolem 002.KDD, o długości około 414 mb,
 - budowę ogólnodostępnej drogi publicznej oznaczonej symbolem 004.KDD, o długości około 120 mb,
 - budowę ogólnodostępnych ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych oznaczonych symbolami: 008.KDX, 009.KDX, 010.KDX o łącznej długości około 165 mb,
 - 2) budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej tj. :
 - budowę sieci i urządzeń sieci wodociągowej w pasie drogowym dróg publicznych oznaczonych symbolami 001.KDD, 002.KDD i 004.KDD - o łącznej długości około 811 mb,
 - budowę sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej w pasie drogowym dróg publicznych oznaczonych symbolami 001.KDD, 002.KDD i 004.KDD - o łącznej długości około 811 mb,
 - budowę sieci i urządzeń kanalizacji deszczowej w pasach drogowych dróg publicznych oznaczonych symbolami 001.KDD, 002.KDD i 004.KDD - o łącznej długości około 811 mb,
 - 3) budowę publicznych terenów zieleni urządzonej: urządzenie terenów oznaczonych symbolami: 19.ZP (o powierzchni 0,06 ha) i 20.ZP (o powierzchni 0,13 ha).
3. Pozostałe zadania własne Gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak: zaopatrzenie w energię elektryczną, zaopatrzenie w energię ciepłą, zaopatrzenie w gaz, podlegają dodatkowo regulacjom ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 755,730). 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.

§ 2

Inwestycje wymienione w § 1 ust. 2 należy realizować zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi i aktualną wiedzą techniczną w okresie realizacji, w sposób nienaruszający ustaleń planu.

§ 3

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ujętych w planie, które należą do zadań własnych Gminy, podlega przepisom o finansach publicznych oraz przepisom o dochodach jednostek samorządu terytorialnego.

UZASADNIENIE

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sedranki II” w gminie Olecko jest przeznaczenie terenów zlokalizowanych w obrębie ewidencyjnym Sedranki, pomiędzy drogą krajową nr 65 (Ełk – Gołdap) a drogą wojewódzką nr 653 oraz linią kolejową nr 41 (Ełk – Gołdap) i granicą administracyjną miasta Olecko, pod zespół podmiejskiej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami osiedlowymi, a terenów położonych wzdłuż drogi krajowej nr 65 – przeznaczenie pod zespół zabudowy usługowej (ze stacją paliw, parkingiem, motelem / zajazdem, obiektem handlowym i/lub gastronomicznym) oraz hurtownie i magazyny.

Ustalając w niniejszym planie miejscowym przeznaczenie terenów oraz określając sposoby zagospodarowania i korzystania z nich, 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 ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Sporządzając niniejszy plan miejscowy organ uwzględnił wymagania:

a) ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez: ustalenie we wskazanym na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy kształtujących układ urbanistyczny oraz ustalenie wskaźników kształtowania zabudowy: maksymalnej wysokości budynków, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej intensywności zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, geometrii dachów, wskaźników parkingowych oraz odpowiedniego przeznaczenia terenów w celu ukształtowania podmiejskiej zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami osiedlowymi oraz zabudowy usługowej wzdłuż drogi krajowej nr 65;

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sedranki II” (Pracowania Projektowa Architektury Krajobrazu i Rewaloryzacji Środowiska, mgr Bogusław Grechuta, listopad 2018 r.). Obszar planu w całości zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich, w związku z czym obowiązują ustalenia zawarte w rozporządzeniu Nr 139 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 12 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 178, poz.2621). Plan przewiduje ponad 5% terenów zlokalizowanych w jego granicach pod zieleń (tereny zieleni izolacyjnej – ZI, tereny zieleni urządzonej – ZP, teren lasu - ZL). Na granicy terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej plan ustala obowiązek zagospodarowania minimum 15-metrowego pasa terenu wielowarstwową zielenią izolacyjną. Plan ustala maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu.

Plan zawiera ustalenia w zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami, które są szczególnie istotne ze względu na sąsiedztwo istniejącej drogi krajowej nr 65 i drogi wojewódzkiej nr 653. Obecnie nieczynna linia kolejowa nr 41 z Ełku do Gołdapi przez Olecko wzdłuż całej zachodniej granicy obszaru objętego projektem planu znajduje się w głębokim wykopie (głębokość 5 – 7 m). Tak, jak stwierdza aneks do prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sedranki II” w gminie Olecko – w przypadku reaktywacji linii kolejowej emitowany hałas będzie bardzo dobrze ekranowany przez krawędzie wykopu i nie prognozuje się znaczących oddziaływań akustycznych na tereny przyległe. Dodatkowo w projekcie planu, aby odizolować planowaną zabudowę mieszkaniową (teren oznaczony symbolem 01.MN) od terenów kolei, wprowadzono wzdłuż terenów linii kolejowej pas zieleni izolacyjnej (teren oznaczony symbolem 22.ZI) o szerokości 15,0 m.

Dokument nie obejmuje terenów, które wymagałyby zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1161), na zmianę przeznaczenia gruntów

rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Ustalenia 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; odprowadzenie ścieków przemysłowych do kanalizacji sanitarnej; odprowadzenie wód opadowych i roztopowych odpowiednio do gruntu lub do takich odbiorników wód opadowych jak studnie chłonne, rowy, ciekły i inne lub do systemu kanalizacji deszczowej. Zaopatrzenie w ciepło zabudowy w obszarze planu ustalone zostało w oparciu o realizację lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła realizowanych z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa niepowodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza, równocześnie dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne. Gospodarkę odpadami plan ustala zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze opracowania planu nie występują obiekty i tereny wpisane do rejestru zabytków nieruchomości województwa warmińsko-mazurskiego ani obiekty i tereny ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

d) ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i imienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Dokument zapewnia zlokalizowanie na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową oraz zagospodarowanie terenów przestrzeni publicznej bez barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych. W obrębie obszaru planu zaopatrzenie w wodę na cele bytowe przewidywane jest z sieci wodociągowej, a na cele przeciwpożarowe według odrębnych przepisów.

Przy sporządzaniu niniejszego planu miejscowego organ uwzględnił także:

a) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie wskaźników intensywności, powierzchni zabudowy i wysokości zabudowy,

b) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez określenie przeznaczenia terenów, wskaźników intensywności, powierzchni zabudowy i wysokości zabudowy oraz ilości miejsc parkingowych, a także ustalenie dla poszczególnych terenów elementarnych przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniowo-usługową i usługową stawki służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%,

c) prawo własności – większość obszaru objętego planem stanowi własność osób fizycznych, jedynie działka nr 170/1 o powierzchni 0,6890 ha stanowi własność Gminy Olecko – działka jest dzierżawiona przez osoby fizyczne;

d) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób niezagrażający spełnieniu ww. potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych. Dokument umożliwia realizację niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania zespołu 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 planu,

f) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Dokument ustalił zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Wzdłuż drogi wojewódzkiej w sąsiedztwie obszaru planu oraz przez obszar planu przebiega wodociąg gminny DN160.

Niniejszy dokument stanowi propozycję sytuowania nowego zespołu podmiejskiej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej wraz z zabudową usługową wzdłuż drogi krajowej nr 65 (stacja paliw, parking, motel / zajazd, obiektem handlowym i/lub gastronomicznym, hurtowni i magazyny). Przy wyznaczaniu terenów nowej zabudowy w planie zostały wzięte pod uwagę wymagania ład przestrzennego,

efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - koncentracja funkcji mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych w zwartych zespołach urbanistycznych tuż przy granicy administracyjnej miasta Olecka;

b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu poprzez usytuowanie zespołu zabudowy przy drodze wojewódzkiej nr 653, po której przebiega linia autobusowa;

c) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - plan ustala możliwość przebiegu w pasach drogowych ciągów pieszych i ścieżek rowerowych oraz wskazuje wydzielone tereny publicznych ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych, które stanowią połączenie terenów komunikacji publicznej z terenami zieleni w graniach planu jak i poza jego granicami. Obowiązek przebiegu dwukierunkowej ścieżki rowerowej został ustalony w pasie drogowym drogi 004.KDD i na odcinku pasa drogowego drogi 001.KDD – jest to odcinek ciągu pieszo-rowerowego, który został wyznaczony w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Olecko, wyznaczony w Studium ciąg pieszo-rowerowy przebiega przez sąsiadujące z planem tereny leśne oraz wzdłuż doliny rzeki Legi;

d) lokalizowanie nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy administracyjnej miasta Olecka na obszarze charakteryzującym się dostępem do istniejącej sieci komunikacyjnej (poprzez drogę wojewódzką nr 653), dostępem do sieci wodociągowej (istniejący wodociąg DN 160 przebiegający wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 653) i elektroenergetycznej oraz możliwością rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej w celu odprowadzenia ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

W dniu 17 kwietnia 2018 r. została podjęta przez Radę Miejską w Olecku uchwała Nr ORN.0007.25.2018 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W ww. uchwale Rada Miejska w Olecku stwierdziła aktualność Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Olecko oraz aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w dniu wejścia w życie uchwały poza jednym planem uchwalonym 30.12.2002 r. Wykonana w 2018 r. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na obszarze gminy Olecko w latach 2012 – 2017. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych”, która stanowi załącznik do ww. uchwały w sprawie oceny aktualności studium i planów, wskazuje, iż została podjęta uchwała Rady Miejskiej w Olecku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sedranki II”.

Niniejszy plan miejscowy opracowany na podstawie Uchwały Nr ONR.0007.8.2018 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 26 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sedranki II” nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Olecko zatwierdzonego Uchwałą Nr ORN.0007.94.2015 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 29 grudnia 2015 r. z późn. zm.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Olecko obszar planu został zakwalifikowany do III strefy osadniczo-rolniczo-turystycznej, dla której zostały określone następujące ogólne zasady i kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- wyznaczenie obszarów rozwojowych zwartej zabudowy poszczególnych miejscowości;
- uzupełnienie, wymiana rozbudowa i modernizacja istniejącej zabudowy w jednostkach osadniczych;
- rozwój elementarnych funkcji usługowych i małej przedsiębiorczości;
- adaptuje się ośrodki o dominacji funkcji rolniczej i przemysłowej;
- wykorzystanie potencjału turystycznego w sąsiedztwie jeziora Oleckie Małe;

- połączenie komunikacji turystyki wodnej poprzez połączenie obu jezior Oleckie Wielkie i Oleckie Małe;
- wyposażenie szlaków turystyki pieszej i rowerowej o zorganizowane miejsca zatrzymań, budowa parkingów w miejscach o szczególnej atrakcyjności turystycznej (parkingi rowerowe w ilości 10 - 15 miejsc);
- koncentracja funkcji turystycznej w miejscowościach: Gąski, Zabelne-Zajdy, Jaški, Dobki i Sedranki oraz jako funkcja uzupełniająca w rejonie jeziora Olszewskiego i Gordejkiego;
- zasady zagospodarowania turystycznego i rekreacyjnego muszą odbywać się z uwzględnieniem specyfiki uwarunkowań przyrodniczych terenów oraz na warunkach i zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla tych funkcji określonych w studium;
- wyznaczenie miejsc kąpielisk ogólnodostępnych i przestrzeni publicznych;
- realizacja inwestycji celu publicznego w zakresie modernizacji i budowy układu komunikacyjnego, w tym parkingów i sieci infrastruktury technicznej;
- ochrona wartości przyrodniczych i kulturowo-krajobrazowych - na warunkach i zasadach ochronnych wg przepisów odrębnych;
- ochronę istniejących lasów i wyznaczenie terenów rolnych wskazanych do zalesień na podstawie przepisów odrębnych,
- rehabilitacja terenów zabudowy wielorodzinnej po byłych PGR-ach w Ślepiu, Giżach i Lesku z urządzeniem przestrzeni publicznej mieszkańcom,
- lokalizacja i ograniczenie wielkości produkcji zwierzęcej wg ustaleń zawartych w rozdziale 3.1.3.1."Gospodarka rolna".

Na rysunku Studium tereny objęte niniejszym planem miejscowym oznaczone zostały symbolami:

- MN – projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MU – tereny rozwojowe zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- U MOP – projektowane tereny zabudowy usługowej – miejsce obsługi podróżnych z towarzyszącą infrastrukturą.

Południowo-wschodni narożnik obszaru planu został oznaczony na rysunku Studium jako użytki rolne, łąki i pastwiska. Studium ustala w zakresie rolniczej przestrzeni produkcyjnej następujący kierunek i zasadę, iż „wyłącza się z produkcji rolnej grunty o najniższej przydatności, ze względu na bonitację lub szczegółowe warunki położenia (wielkość, kształt, itp.) oraz ustala ich przeznaczenie pod zalesienie lub innego rodzaju użytkowanie rolnicze”. Południowo-wschodni narożnik obszaru planu podlega pod wyżej cytowane ustalenie Studium, gdyż stanowią go użytki rolne najniższych klas bonitacyjnych V i VI, teren ten posiada niewielką powierzchnię (około 0,72 ha) i graniczy z terenami o przeznaczeniu nierolniczym lub wskazanymi w planie pod użytkowanie nierolnicze. Teren ten w planie uzyskał przeznaczenie pod zabudowę zagrodową i teren zieleni urządzonej.

Na rysunku Studium tereny objęte niniejszym planem miejscowym oznaczony jest jako obszar, dla którego gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Ocena

1. Cel wprowadzenia:

Niniejsza uchwała ma na celu umożliwienie rozwoju przestrzennego części terenów gminy objętych granicami planu poprzez określenie przeznaczenia tych terenów oraz zasad ich zabudowy i zagospodarowania.

2. Zakres regulacji:

Niniejsza uchwała dotyczy terenu o powierzchni 21,5 ha, który jest zlokalizowany w obrębie ewidencyjnym Sedranki w gminie Olecko. Obszar planu ogranicza:

- od strony północno- zachodniej i północnej – droga krajowa nr 65,
- od strony wschodniej – droga wojewódzka nr 653,
- od strony południowej – granica administracyjna miasta Olecko, tereny leśne oraz tereny leśne i zadrzewione przeznaczone w planie miejscowym pod funkcję terenów sportu i rekreacji oraz zieleni parkowej a także istniejąca stacja bazowa sieci szerokopasmowej z masztem antenowym,
- od strony zachodniej – linia kolejowa nr 41 relacji Elk - Gołdap.

3. Konsultacje społeczne:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sedranki II” 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”. Burmistrz Olecka w dniu 6 kwietnia 2018 r. w formie obwieszczenia i ogłoszenia podał do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do opracowania projektu ww. planu i możliwości składania wniosków. Powyższe ogłoszenie zamieszczone zostało również w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Olecku, na stronie <http://www.umolecko.bip.doc.pl> oraz w gazecie „Głos Olecka” z dnia 7 grudnia 2018 r. W trakcie procedury wpłynęło 5 wniosków osób fizycznych. Wnioski zostały uwzględnione w projekcie planu w zakresie odpowiadającym ustaleniom, które są zawarte w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Olecko.

Zapewniona została społeczeństwu możliwość zapoznania się z dokumentem podczas wyłożenia projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w terminie 17.06.2019 r. – 08.07.2019 r. oraz zapewniona została możliwość wnoszenia wniosków i uwag. W tej sprawie Burmistrz Olecka wystosował w dniu 07.06.2019 r. obwieszczenie o terminie wyłożenia dokumentów do publicznego wglądu i trybie składania uwag. Obwieszczenie powyższe ukazało się w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Olecku, na stronie <http://www.umolecko.bip.doc.pl> oraz ww. informacje zostały ogłoszone w gazecie „Głos Olecka” z dnia 7.06.2019 r. W dniu 08.07.2019 r. odbyła się w Urzędzie Miejskim w Olecku dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu (tj. do dnia 22.07.2019 r.) do ustaleń projektu planu nie wniesiono uwag.

4. Skutki:

Przyjęcie niniejszej uchwały spowoduje możliwość zmiany zagospodarowania obszaru objętego planem – pozwoli władającym gruntami na realizację zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami osiedlowymi oraz zabudowy usługowej wzdłuż drogi krajowej nr 65. Realizacja ustaleń planu zapewni nowe atrakcyjne tereny do zamieszkania tuż przy granicy administracyjnej miasta Olecko w przyjaznej okolicy (bliskość lasu oraz planowanych terenów rekreacyjno-sportowych, jezior: Sedraneckiego i Oleckie Wielkie oraz plaży) z dogodnym połączeniem komunikacyjnym (przez drogę wojewódzką nr 653). Natomiast realizacja zabudowy usługowej będzie generowała nowe miejsca pracy.

Uchwalenie planu miejscowego będzie wiązało się z koniecznością ponoszenia kosztów budowy dróg publicznych (oznaczonych symbolami: 001.KDD, 002.KDD, 004.KDD), ogólnodostępnych ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych (oznaczonych symbolami: 008.KDX, 009.KDX, 010.KDX) i infrastruktury technicznej a także urządzenia terenów publicznej zieleni urządzonej (oznaczonych symbolami 19.ZP i 20.ZP) oraz dokonania wykupu gruntów na cele publiczne – drogi publiczne, ciągi piesze lub pieszo-rowerowe i publiczną zielenią urządzonej.

Uchwalenie planu miejscowego będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej, z podatku od czynności cywilnoprawnych, z tytułu podatków od nieruchomości, z opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości oraz z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej.