

Projekt

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ W OLECKU

z dnia 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Olecku w obrębie ewidencyjnym Olecko 1 - etap 2A

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293¹⁾) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko uchwalonego Uchwałą Nr ORN.0007.94.2015 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 29 grudnia 2015 r. z późn. zmianami, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Olecku w obrębie ewidencyjnym Olecko 1 - etap 2A, zwany dalej „planem”.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Granice planu zostały określone na podstawie uchwały Nr ORN.0007.68.2016 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 30 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Olecku w obrębie ewidencyjnym Olecko 1 oraz uchwały Nr ORN.0007.15.2019 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 1 marca 2019 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Olecku w obrębie ewidencyjnym Olecko 1.

2. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000,
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olecku o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.
- 4) załącznik nr 4 - zbiór danych przestrzennych utworzony na podstawie art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Rysunek obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granicy planu,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 4) strefy archeologicznej ochrony konserwatorskiej,
- 5) pasa funkcjonalnego linii elektroenergetycznej 110k V,
- 6) granicy administracyjnej miasta,
- 7) przeznaczeń terenów określonych numerem i symbolem.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 3, mają charakter informacyjny.

5. Plan nie ustala:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na brak przestrzeni publicznych,
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,

¹⁾Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 471, 782, 1086, 1378, z 2021 r. poz. 11.

- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ściany budynku od linii rozgraniczającej, z pominięciem loggii, balkonów, wykusy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 2,0 m oraz elementów wejść do budynków (schody, podesty, pochylnie dla niepełnosprawnych),
- 3) pasie funkcjonalnym – należy przez to rozumieć obszar o szerokości 20 m, po 10 m w obie strony od osi linii elektroenergetycznej 110 kV, w którym występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu związane z położeniem linii elektroenergetycznej wynikające z przepisów odrębnych,
- 4) przeznaczeniu podstawowym – oznacza takie przeznaczenie funkcjonalne, które jest przeważające na danym terenie, zarówno w zakresie powierzchni zabudowy jak i kubatury,
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – oznacza przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową i którego powierzchnia całkowita nie przekracza 40% powierzchni całkowitej budynku lub terenu,
- 6) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami - **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7,**
- 2) teren zieleni izolacyjnej oznaczony symbolem - **1ZI.**

§ 4. 1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się poprzez lokalizację nieprzekraczalnych linii zabudowy, ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zasad cech geometrycznych podziału terenu na działki budowlane.

2. W granicach planu ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych do 10 m, z wyłączeniem obiektów związanych z siecią elektroenergetyczną wysokiego napięcia, dla których wysokość wynika z wymogów technologicznych oraz z zastrzeżeniem maksymalnych wysokości budynków określonych w ustaleniach szczegółowych.

3. Zagospodarowanie terenu należy realizować z uwzględnieniem uniwersalnego projektowania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu.

1. Odpowiednio do obowiązujących rozporządzeń wykonawczych do ustawy prawo ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu, ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, dla terenów oznaczonych symbolami - MN.

2. Obszar w granicach planu nie jest objęty prawnymi formami ochrony przyrody w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody.

3. Zagospodarowanie działek budowlanych należy realizować przy uwzględnieniu ukształtowania terenu.

4. W granicach planu zakazuje się lokalizowania inwestycji mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

5. Na obszarze objętym planem mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu od drogi krajowej. W celu zapewnienia normatywnych warunków akustycznych, przy realizacji nowej zabudowy z przeznaczeniem na pobyt stały ludzi w strefie oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa drogi krajowej nr 65, należy w ramach tej inwestycji zastosować rozwiązania techniczne chroniące przed ponadnormatywnym hałasem drogowym, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa budowlanego.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, w wyznaczonej na rysunku planu strefie archeologicznej ochrony konserwatorskiej, zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego.

§ 7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. W granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
3. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w procedurze scalenia i podziału:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000m²
 - 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej: - 30m,
 - 3) położenie granic działki dla terenów w stosunku do pasa drogowego w przedziale 65° ÷ 115°,
 - 4) dopuszcza się wydzielanie działek o innych parametrach niż określone w pkt.: 1), 2), 3):
 - a) pod lokalizację dróg wewnętrznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) w przypadku regulacji granic pomiędzy sąsiednimi działkami,

c) w przypadku wydzielenia działki na polepszenie warunków działki sąsiedniej.

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

1. W granicach planu:

- 1) nie występują tereny górnicze,
- 2) nie występują zewidencjonowane tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
- 3) nie występują tereny szczególnego zagrożenia powodzią,
- 4) nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym lub w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 9. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenów, w granicach działek budowlanych terenu zieleni izolacyjnej, o ile nie zakłóci to przeznaczenia terenów określonych w planie.

2. Ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej lub z ujęć własnych.

3. Ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej lub do przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z obowiązującym przepisami odrębnymi. Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe.

4. Wody opadowe należy odprowadzać na teren nieutwardzony w granicach własnych nieruchomości, alternatywnie zezwala się na inne rozwiązania zgodne z warunkami określonymi przepisami prawa wodnego i budowlanego.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się dostawę energii elektrycznej z istniejących oraz nowo projektowanych stacji transformatorowych.

6. Dopuszcza się zmianę przebiegu oraz przebudowy istniejących linii elektroenergetycznych o ile nie zostanie zakłócone przeznaczenie terenu.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą z miejskiej sieci ciepłowniczej,
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych niskoemisyjnych urządzeń grzewczych,
- 3) dopuszcza się wykorzystanie energii cieplnej powstałej w produkcyjnych procesach technologicznych oraz ze źródeł energii odnawialnej o mocy do 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych.

8. W granicach planu dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej.

9. Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

10. Gospodarkę odpadami, w tym odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. Dla terenów w granicach planu ustala się obsługę komunikacyjną oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi publiczne, drogi wewnętrzne oraz ciągi pieszo jezdne zlokalizowane poza granicami planu.

2. Ustala się minimum dwa miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny.

§ 11. Ustalenia dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Ustala się pasy funkcjonalne od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV.

2. W ww. pasach ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) zakaz tworzenia hałd, nasypów,
- 3) zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej,
- 4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, nie związanych z linią, wyższych niż 5 m,
- 5) lokalizowanie skrzyżowań linii elektroenergetycznych z infrastrukturą techniczną, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) możliwość wycinki oraz usunięcia zadrzewień i zakrzewień w zakresie pozwalającym na realizację oraz właściwe utrzymanie inwestycji polegającej na przebudowie i eksploatacji linii elektroenergetycznej 110 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 12. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN1, MN2.**

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – wolnostojąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) uzupełniająca – zabudowa gospodarczo-garażowa.

2. Na wyznaczonym terenie dopuszcza się:

- 1) budowę wiat i wiat grillowych,
- 2) lokalizację obiektów małej architektury,
- 3) lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dojeżdżać oraz dojazdów do budynków,
- 4) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 5) lokalizację zieleni urządzonej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu inwestycji:

- 1) na jednej działce budowlanej dopuszcza się budowę jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego,
- 2) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego nie może przekraczać 80% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- 3) ustala się wskaźnik maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy - 30%,
- 4) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 40%,
- 5) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,9,
- 6) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m²,
- 8) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej – 30m.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do dwóch kondygnacji nadziemnych z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym, od 6 do 9 m,
- 2) wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6m,
- 3) przekrycia dachami dwu - lub wielospadowymi (z wyłączeniem dachów namiotowych) o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 30° - 45° krytych dachówką ceramiczną, betonową lub blachodachówką w odcieniach czerwieni,
- 4) nakazuje się zastosowanie jednorodnego materiału i kolorystyki pokrycia dachów budynków znajdujących się w granicach działki budowlanej.

§ 13. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN3, MN4, MN5, MN6, MN7.**

1. Przeznaczenie terenu :

- 1) podstawowe – wolnostojąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) uzupełniająca – zabudowa gospodarczo-garażowa.

2. Na wyznaczonym terenie dopuszcza się:

- 1) budowę wiat i wiat grillowych,
- 2) lokalizację obiektów małej architektury,
- 3) lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dojeżdżać oraz dojazdów do budynków,
- 4) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 5) lokalizację zieleni urządzonej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu inwestycji:

- 1) na jednej działce budowlanej dopuszcza się budowę jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego,
- 2) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego nie może przekraczać 80% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- 3) ustala się wskaźnik maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy - 20%,

- 4) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 75%,
- 5) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,6,
- 6) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000m²,
- 8) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej – 30m.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do dwóch kondygnacji nadziemnych z drugą kondygnacją w poddaszu użytkowym, od 6 do 9 m,
- 2) wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6 m,
- 3) przekrycia dachami dwu - lub wielospadowymi (z wyłączeniem dachów namiotowych) o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 30° - 45° krytych dachówką ceramiczną, betonową lub blachodachówką w odcieniach czerwieni,
- 4) nakazuje się zastosowanie jednorodnego materiału i kolorystyki pokrycia dachów budynków znajdujących się w granicach działki budowlanej.

§ 14. Ustalenia dla terenów zieleni izolacyjnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **Z11**.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – zieleń izolacyjna,
- 2) uzupełniające – nie ustala się.

2. Na wyznaczonym terenie:

- 1) zakazuje się zabudowy budynkami,
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 10m,
- 4) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej -90%.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

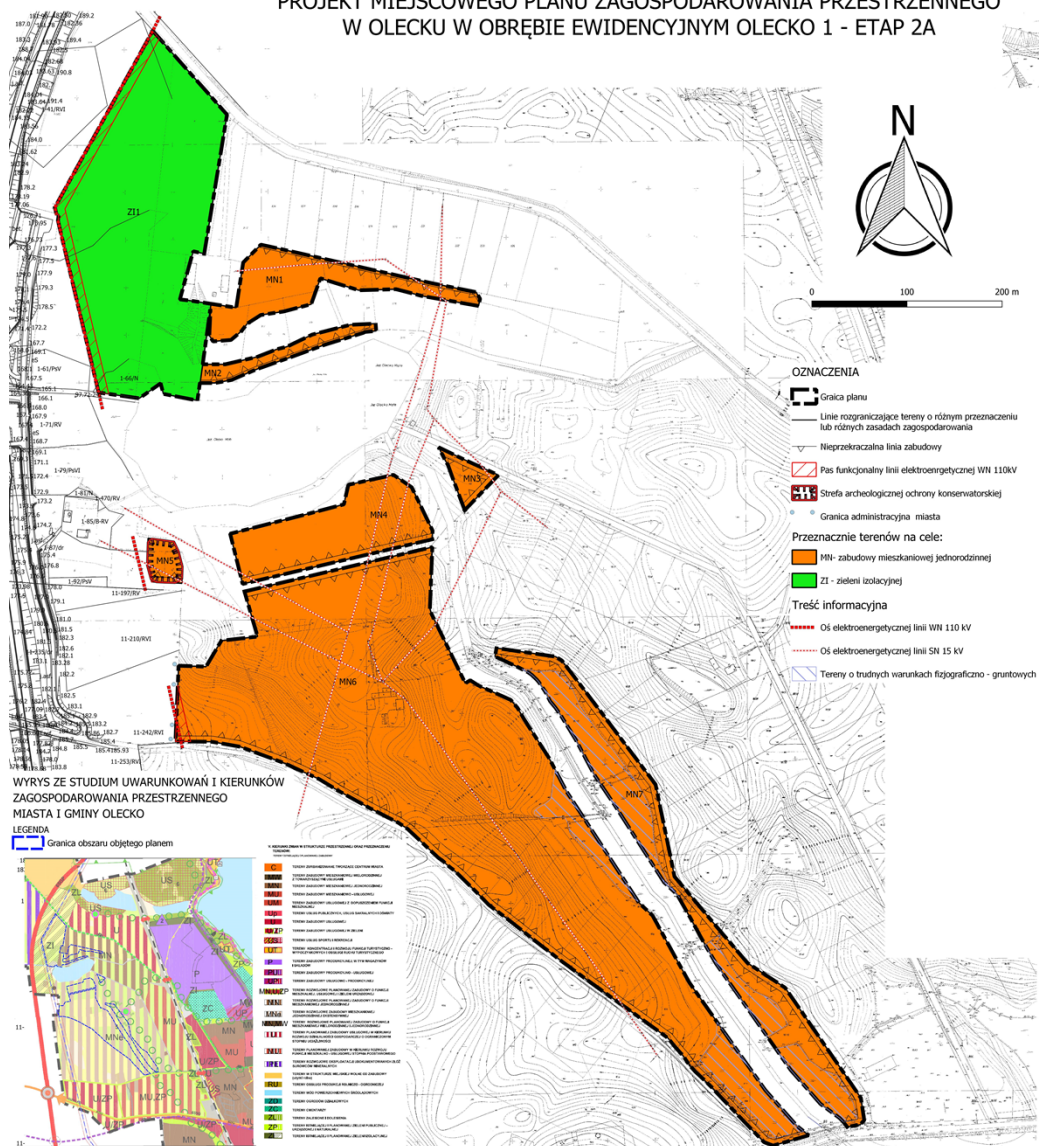
§ 15. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Alicja Stefanowska

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OLECKU W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM OLECKO 1 - ETAP 2A



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Olecku
z dnia.....2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w Olecku w obrębie ewidencyjnym Olecko 1 - etap 2A**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Olecku rozstrzyga co następuje:

1. W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w terminie składania uwag do terenu objętego planem nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Olecku
z dnia.....2021 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Olecku rozstrzyga, co następuje:

1. Na obszarze objętym planem nie przewiduje się inwestycji z zakresu budowy i utrzymania dróg publicznych oraz budowy i modernizacji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Olecku
z dnia 2021 r.
Zalacznik5.xml

**Zbiór danych przestrzennych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Olecku w obrębie
ewidencyjnym Olecko 1 - etap 2A**

Uzasadnienie

1. Wstęp

Do opracowania planu miejscowego przystąpiono uchwałą Nr ORN.0007.68.2016 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 30 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Olecku w obrębie ewidencyjnym Olecko 1. Planem objęto obszar około 160 ha położony na wschód zwartej zabudowy miasta, pomiędzy linią kolejową, drogą krajową nr 65 oraz drogą wojewódzką nr 655. Obecnie jest to teren w większości niezabudowany. Ze względu na skomplikowaną strukturę przestrzenną oraz uwarunkowania zewnętrzne, uchwałą Nr ORN.0007.15.2019 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 1 marca 2019 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Olecku w obrębie ewidencyjnym Olecko 1, obszar planu został podzielony na trzy etapy procedowane oddzielnie. Etap 2A dotyczy terenów pomiędzy ulicami Wiejską i Leśną o powierzchni około 73 ha.

Plan miejscowy dla etapu 2 został uchwalony Uchwałą Nr BRM.0007.44.2020 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 29 maja 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Olecku w obrębie ewidencyjnym Olecko 1- etap 2. W trakcie sprawdzania zgodności uchwały z prawem, Wojewoda Warmińsko Mazurski Rozstrzygnięciem Nadzorczym nr PN.4131.251.2020 z dnia 6 lipca 2020 r. (Dz.U. 2020r. poz. 3064), uchylił przedmiotową uchwałę w części. Wojewoda zarzucił, że ustalenia dla części terenów są niezgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Uchwalony plan odbiegał od studium w zakresie parametrów zabudowy tj. udziału powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do części terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także w zakresie przeznaczenia terenów: zabudowy letniskowej (które zgodnie ze studium powinny być przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) oraz ogródków działkowych (które zgodnie ze studium powinny być przeznaczone na cele zieleni izolacyjnej). W wyniku rozstrzygnięcia nadzorczego uchylone zostały zapisy planu dla terenów o łącznej powierzchni niespełna 20 ha.

W celu dokończenia procedury planistycznej, w odniesieniu do części uchylonej przez Wojewodę, wznowiono pracę nad planem. Po korekcie wskazanych uchybień powtórzono w niezbędnym zakresie procedurę: opinii i uzgodnień oraz wyłożenia do publicznego wglądu oraz skierowano do uchwalenia przez Radę Miejską w Olecku.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym:

1) **wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu w §3 ust 1 oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych,

2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** – przede wszystkim poprzez określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy,

3) **wymagania ochrony przyrody i środowiska, w tym gospodarowania wodami** – plan wprowadza ustalenia w tym zakresie w §5. W obszarze planu nie występują prawne formy ochrony przyrody, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,

4) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - w granicach planu wskazuje się na ochronę istniejącego stanowiska archeologicznego,

5) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – w §4 ust 3 wprowadzono nakaz uwzględnienia uniwersalnego projektowania przy zagospodarowaniu terenu,

6) **walory ekonomiczne przestrzeni** – plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. Jednak zawarte w ustaleniach szczegółowych, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju,

7) **prawo własności** – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, między innymi poprzez ustalenia przeznaczenia terenu, zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,

8) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – nie dotyczy. W obrębie obszaru planu docelowo nie przewiduje się terenów i obiektów spełniających potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,

9) **potrzeby interesu publicznego** – teren objęty planem dotyczy gruntów prywatnych, które zgodnie ze składanymi wnioskami i uwagami zostały w większości przeznaczone zgodnie z potrzebami właścicieli. Teren planu nie jest istotny pod względem interesu publicznego,

10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – plan dopuszcza, w ramach uzupełniającego sposobu zagospodarowania terenów, realizację sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej oraz określa ogólne zasady realizacji tych sieci,

11) **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** - projekt planu sporządzany był w ramach projektu partycypacja w planowaniu przestrzennym, który obejmował cykl spotkań z mieszkańcami i właścicielami terenu, w trakcie którego złożono kilkadziesiąt różnych wniosków do planu. Wnioski głównie obejmowały przeznaczenie poszczególnych terenów zgodnie z interesem właścicieli. O ile nie było to sprzeczne z przepisami odrębnymi i ustaleniami studium składane wnioski były uwzględniane w projekcie planu.

Ponadto, organ sporządzający plan zapewnił udział społeczeństwa w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania wniosków oraz trzykrotne wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowanie publicznych dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z możliwością składania uwag,

12) ustalając przeznaczenie terenu organ **rozważył interes publiczny i interesy prywatne**. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców w granicach dopuszczonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Realizacja planu będzie związana z zagospodarowaniem terenów na zachód od centrum miejscowości i dotyczy przede wszystkim dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zaprojektowane przeznaczenie terenu pozwoli na realizację zabudowy, z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Plan jest zgodny z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjętej uchwałą Nr ORN.0007.25.2018 z dnia 27 kwietnia 2018 r. Zgodnie z załącznikiem do ww. Uchwały przedmiotowy plan miejscowy wskazany jest jako plan miejscowy będący w trakcie opracowania.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazała, że wydatki przewyższą wpływy do budżetu. Należy przy tym pamiętać, że w wyniku rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody planem objęta jest tylko część terenów (względem planu przed rozstrzygnięciem). Obecny plan nie obejmuje m.in. dróg, których realizacja będzie obciążała budżet miasta, ale będą one realizowane na podstawie innego planu miejscowego.

5. Przedstawiony do uchwalenia projekt planu powstał po przeprowadzeniu pełnej procedury planistycznej, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Posiada on niezbędne opinie i uzgodnienia, a jego uchwalenie przyczyni się do racjonalnego rozwoju zabudowy.

6. Przy przygotowywaniu projektu planu wykorzystano opracowania sporządzone w toku procedury planistycznej, tj.: „Opracowanie ekofizjograficzne”, „Prognozę oddziaływania na środowisko” oraz „Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu”, wymagane odpowiednimi przepisami.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską w Olecku niniejszej uchwały jest uzasadnione.