

Projekt

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ W OLECKU

z dnia 2023 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Aleja Zwycięstwa i ul. Kościuszki w Olecku

Na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Aleja Zwycięstwa i ul. Kościuszki w Olecku.

2. Granice obszaru objętego uchwałą przedstawione są w załączniku do uchwały.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Wojciech Rejterada



Uzasadnienie

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co będzie związane z przeprowadzeniem procedury planistycznej, określonej w art. 17 ww. ustawy.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący akt prawa miejscowego, jest instrumentem realizacji polityki przestrzennej zawartej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Powierzchnia obszaru objętego uchwałą wynosi ok. 2 ha i stanowi własność Gminy Olecko, osób fizycznych i prawnych oraz jednostek zarządzających drogami.

Na części obszaru objętego projektem uchwały obowiązuje uchwała nr XLVII/379/06 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 31 sierpnia 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczonych części miasta Olecka obejmujących tereny położone w sąsiedztwie torów kolejowych pomiędzy drogami wyjazdowymi do Świętajna i Giżycka, tereny przyległe do drogi wyjazdowej w kierunku Elku, teren przy ul. Wojska Polskiego, teren między ulicami Kasprowicza, Rzeźnicką, Kościuszki i targowicą, teren przy skrzyżowaniu ulic Al. Zwycięstwa i Kościuszki, tereny przyległe do ulic Wiejskiej i Leśnej, teren położony w sąsiedztwie osiedla mieszkaniowego Lesk oraz tereny w sąsiedztwie jeziora Oleckie Wielkie (Dz. Urz. Woj. War.-Maz. Nr 169, poz. 2419).

Celem sporządzenia nowego planu miejscowego jest zmiana przeznaczenia terenu z upraw ogrodniczych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tereny zabudowy usługowej.

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko uchwalonym uchwałą nr BRM.0007.29.2023 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 26 maja 2023 r., obszar objęty uchwałą położony jest w strefie I – miejskiej na terenach oznaczonych jako „tereny planowanej zabudowy usługowej w kierunku rozwoju działalności gospodarczej o ograniczonym stopniu uciążliwości” oraz „tereny planowanej zabudowy w kierunku rozwoju funkcji mieszkalno - usługowej stopnia podstawowego”.

W świetle określonych kierunków zagospodarowania i rozwoju należy stwierdzić, że założone cele sporządzenia planu nie będą sprzeczne z ustaleniami studium.

W związku z brakiem na terenie Olecka terenów o przeznaczeniu usługowym szczególnie w centralnej części miasta, zasadnym jest stworzenie obszaru skoncentrowanych usług i handlu. Teren gminny o powierzchni ok. 0,9 ha to obszar położony bezpośrednio przy terenie handlowo - usługowym i zmiana przeznaczenia nieruchomości z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i upraw ogrodniczych na usługową stanowić będzie jego uzupełnienie.

Działki te od lat stanowiły teren objęty umową dzierżawy na cele związane z ogrodnictwem. Dzierżawca złożył wniosek o dalszą dzierżawę tylko jednej działki o powierzchni 1466 m².

Zgodnie z aktualnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr XLVII/379/06 z dnia 31 sierpnia 2006 r.) działki będące własnością gminy przeznaczone są w części pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (oznaczone na rysunku planu jako 1MN) oraz teren upraw ogrodniczych z zabudową mieszkaniową (2RU/MN). W obecnych warunkach działki te wykazują niski potencjał pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z uwagi na dużą częstotliwość ruchu samochodowego zarówno osobowego jak i ciężarowego przez całą dobę generującego hałas i zanieczyszczenie powietrza. Ponadto działki położone są w obniżeniu terenu, (różnica wysokości od ul. Kościuszki do granicy działki z parkiem handlowym to ok. 4 m) stanowiącego niejako niekłę o słabej wymianie mas powietrza.

Realizując zadania własne gminy i dążąc do jak najbardziej racjonalnych decyzji w zakresie gospodarowania nieruchomościami zasadnym jest uchwalenie zmiany planu w taki sposób, aby generował on wzrost wartości nieruchomości. Będzie to możliwe poprzez zmianę przeznaczenia nieruchomości na zabudowę usługową.

Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi teren, na którym została zrealizowana już zabudowa usługowa w postaci parku handlowego. Działki będące własnością gminy stanowiłyby kompleks nieruchomości o charakterze usługowym. Rynek nieruchomości usługowych jest bardzo rozproszony. Nieruchomości te w dużej mierze stanowią niewynajęte pustostany w parterach budynków m.in. z uwagi na brak miejsc parkingowych. Dlatego też regulacje dotyczące kształtowania nowej zabudowy jasno określałyby zasady zagospodarowania, ilość miejsc parkingowych jak i rodzaj dopuszczalnej działalności. Przy okazji działalności handlowej przewiduje się utworzenie również obszarów z funkcją gastronomiczną.

W zakresie zmiany miejscowego planu jest również skrzyżowanie ul. Aleja Zwycięstwa, ul. Kościuszki i Mickiewicza, które od lat stanowi duży problem komunikacyjny miasta. Celem planu miejscowego będzie określenie nowego rozwiązania np. w formie ronda, tak aby zadbać o bezpieczeństwo pieszych jak i kierowców. W tym miejscu tworzą się duże utrudnienia związane z brakiem przepustowości. Z uwagi na fakt, iż przy zbiegu tych ulic znajduje się największa szkoła podstawowa w gminie i szkoła średnia konieczne jest zminimalizowanie niebezpieczeństwa komunikacyjnego w tym obszarze. Przebudowa drogi na rozwiązanie typu ronda stwarza również możliwość zaprojektowania zjazdu do nieruchomości gminnych, co będzie mieć wpływ na wartość nieruchomości i możliwość ich obsługi komunikacyjnej. Mieszkańcy wielokrotnie zgłaszali konieczność przebudowy tego skrzyżowania. Z uwagi na bezpieczeństwo mieszkańców, jak i kierowców takie rozwiązanie wydaje się najbardziej uzasadnione.