

Projekt

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ W OLECKU

z dnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. 11 Listopada w Olecku

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko, uchwalonego uchwałą nr BRM.0007.29.2023 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 26 maja 2023 r., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. 11 Listopada w Olecku, zwany dalej „planem”, w granicach określonych na rysunku planu w skali 1:1000.

2. Granice obszaru objętego planem przyjęto zgodnie z uchwałą nr BRM.0007.39.2022 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 27 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. 11 Listopada w Olecku.

3. Plan składa się z:

- 1) ustaleń planu stanowiących treść uchwały;
- 2) rysunku planu, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały, będący integralną częścią uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiących załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **obszarze objętym planem** – należy przez to rozumieć obszar w granicach określonych w § 1 ust. 2;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony indywidualnym symbolem;
- 3) **symbolu** – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego określony odpowiednio oznaczeniem literowym lub cyfrowym i literowym;
- 4) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **wysokości zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy wymiar, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu obiektu;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej drogi publicznej, zgodnie z rysunkiem planu; dotyczy to również elementów wejść do budynku, takich jak schody, pochylnie i rampy; nie dotyczy zaś wysuniętych poza tę ścianę balkonów, gzymsów, okapów, wykuszy i zadaszeń, pod warunkiem, że nie wykraczają one poza linię rozgraniczającą teren;
- 8) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć obiekty, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, niewytwarzająca metodami przemysłowymi dóbr materialnych, mająca na celu zaspokojenie potrzeb ludności, nie zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 9) **zieleń wysoka** – zieleń o wysokości ponad 3 m;

10) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, poza ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu określone symbolem;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zwymiarowane odległości.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) granica terenu zamkniętego kolejowego;
- 2) zasięg terenów w odległości 20 m od osi skrajnego istniejącego toru;
- 3) odległość 10 m od granicy obszaru kolejowego;
- 4) strefa 20 m od granicy obszaru kolejowego;
- 5) planowane nasadzenia zieleni;
- 6) przebieg rowu melioracyjnego;
- 7) przebieg szlaku pieszo – rowerowego;
- 8) obszar potencjalnego występowania podłoża torfowego.

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu jest obszar określony w § 1 ust. 1, w granicach zgodnych z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1.

2. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. W planie nie ustala się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 6. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) UH-UG – teren usług handlu lub usług gastronomii;
- 2) U-KO – teren usług lub obsługi komunikacji;
- 3) KP – teren komunikacji pieszo – rowerowej;
- 4) IWP – teren pompowni wody;
- 5) IKP – teren pompowni ścieków;

6) ZP – teren zieleni urządzonej.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7. 1. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego należy realizować poprzez przestrzeganie zasad zabudowy określonych w planie, w tym sytuowanie obiektów w obrębie określonych linii zabudowy, z uwzględnieniem parametrów i gabarytów zabudowy, określonych w § 14 - 20.

2. W planowaniu zabudowy i zagospodarowania przestrzeni ogólnodostępnych stosuje się zasady projektowania uniwersalnego.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem KP stanowiącego przestrzeń ogólnodostępną, ustala się wymagania:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń sportowych, informacyjnych i wypoczynkowych, w tym miejsca obsługi rowerzystów i obiekty małej architektury;
- 2) wprowadza się zakaz lokalizacji nośników reklamowych - zakaz ten nie dotyczy obiektów służących informacji o zabytkach, gminie i promocji gminy oraz podczas trwania imprez masowych.

4. Maksymalna wysokość zabudowy infrastruktury technicznej – 12 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

5. W zakresie istniejącej, zrealizowanej i użytkowanej zgodnie z przepisami prawa zabudowy oraz sposobu użytkowania działek dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych w obrębie budynków lub części budynków o geometrii dachu innej niż ustalona w planie miejscowym, z możliwością jej zachowania.

6. Elewacje budynków od strony dróg publicznych należy kształtować ze szczególną dbałością o atrakcyjny wygląd oraz przy zastosowaniu wysokiej jakości materiałów budowlanych.

7. Dla obiektów budowlanych ustala się kolorystykę elewacji monochromatyczną i stonowaną.

8. Zakazuje się:

- a) zastosowania sidingu jako materiału wykończeniowego,
- b) kształtowania elewacji zewnętrznych z drewnianych bali nieotynkowanych,
- c) realizacji obiektów typu „blaszak”.

9. Główne wejścia do budynków należy projektować w sposób wyróżniający je od pozostałej części budynku.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 8. 1. Obszar planu nie znajduje się w obrębie obszarów objętych prawnymi formami ochrony przyrody.

2. Nakazuje się stosowanie technologii bezpiecznych dla środowiska, a w szczególności zapobiegających zanieczyszczeniu gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych oraz ograniczanie szkodliwych emisji do powietrza atmosferycznego.

3. Nakazuje się stosowanie odpowiednich zabezpieczeń, w tym rozwiązań technicznych, technologicznych lub organizacyjnych, gwarantujących brak występowania czynników pogarszających higieniczne i zdrowotne warunki zamieszkiwania oraz wypoczynku ludności na terenach zabudowy mieszkaniowej położonej poza granicami opracowania planu.

4. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

5. Wprowadza się obowiązek stosowania do celów grzewczych i technologicznych nośników energii przyjaznych dla środowiska, zgodnych z ograniczeniami i zakazami w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw – ustalonymi w przepisach szczególnych.

6. W zakresie odnawialnych źródeł energii ustala się dopuszczenie realizacji, innych niż elektrownie wiatrowe i innych niż wolnostojące, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego, zgodnie z przepisami prawa.

7. Ustala się obowiązek wykonania jako szczelne i nienasiąkliwe – nawierzchni miejsc narażonych na szczególne ryzyko skażenia substancjami ropopochodnymi. Wody opadowe i roztopowe z tych miejsc winny być podczyszczane w separatorach, przed ich odprowadzeniem do kanalizacji lub odbiornika zgodnie z przepisami szczególnymi.

8. W zakresie rowów melioracyjnych ustala się:

- a) zachowanie rowów melioracyjnych z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód, ich ciągłości i drożności, dopuszcza się ich przebudowę,
- b) przebudowa układu rowów melioracyjnych nie może doprowadzić do negatywnych zmian stosunków wodnych,
- c) przebudowa rowów jak i nowe zagospodarowanie i użytkowanie terenów nie może zakłócać prawidłowego funkcjonowania systemu melioracyjnego.

9. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem infrastruktury technicznej oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko nie wykazała znacząco negatywnego wpływu na środowisko.

10. Wyklucza się lokalizację działalności i przedsięwzięć polegających na składowaniu, segregacji, odzysku, unieszkodliwianiu lub przetwarzaniu odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych.

11. Na terenie objętym planem brak jest terenów podlegających ochronie akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 4

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

§ 9. 1. W celu zapewnienia bezpieczeństwa ruchu kolejowego obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi. Wskazuje się na rysunku planu:

- 1) zasięg terenów w odległości 20 m od osi skrajnego istniejącego toru;
- 2) odległość 10 m od granicy obszaru kolejowego;
- 3) strefę 20 m od granicy obszaru kolejowego.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 pkt 3, należy uwzględnić szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w zakresie sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, w związku z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego.

3. Zagospodarowanie stref kontrolowanych od przewodów gazowych, z ograniczeniami w strefie w lokalizacji obiektów budowlanych, drzew i innych, zgodnie z przepisami dotyczącymi sieci gazowych.

4. Zagospodarowanie w strefie linii elektroenergetycznych 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 miejsc dostępnych dla ludności, określone w przepisach odrębnych.

5. W obrębie terenów 1U-KO, 1UH-UG, 2UH-UG, 1IWP, 1KP i 1ZP znajduje się obszar potencjalnego występowania podłoża torfowego. Nakazuje się stosowanie w zagospodarowaniu technologii dostosowanej do warunków gruntowo - wodnych i ustalanie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 10. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się na zasadzie połączenia zewnętrznego z ulicą 11 Listopada, t.j. z drogą wojewódzką nr 655 oraz poprzez teren 1KP.

2. Na układ komunikacyjny w obszarze objętym planem składa się teren komunikacji pieszo - rowerowej oznaczony symbolem 1KP.

3. Minimalną liczbę miejsc do parkowania należy ustalić w oparciu o następujące wskaźniki:

- 1) obiekty usługowe – minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy,
- 2) liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się w ilości minimum:
 - usługi o powierzchni użytkowej do 50 m² włącznie – 0%,
 - pozostałe usługi – nie mniej niż 4% ogólnej liczby miejsc, przy czym stacje paliw nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 obiekt.

4. Miejsca postojowe dla osób z niepełnosprawnościami lokalizuje się jako skrajne w ciągu miejsc postojowych w bezpośrednim sąsiedztwie ciągu pieszego. Nawierzchnia tych miejsc powinna być utwardzona i równa.

5. Miejsca do parkowania należy realizować na terenie i w granicach nieruchomości, na których znajduje się lub zostanie zrealizowany obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

6. Dostępność komunikacyjną osobom ze szczególnymi potrzebami należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 11. 1 W zakresie sieci infrastruktury technicznej, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi, na zasadzie wspólnej koordynacji projektowanych inwestycji.

2. Nowe sieci elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, ciepłownicze, gazowe, wodociągowe i kanalizacyjne realizuje się wyłącznie jako podziemne.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych.

4. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych plan ustala:

- 1) odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków;
- 2) rozbudowę i przebudowę sieci kanalizacji sanitarnej dla obsługi terenów przeznaczonych do zabudowy;
- 3) obowiązek podczyszczania ścieków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi określającymi warunki wprowadzenia ścieków do urządzeń kanalizacyjnych.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala:

- 1) odprowadzanie wód opadowych poprzez sieć kanalizacji deszczowej;
- 2) wody opadowe odprowadzane z powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych (ulic, placów postojowych, parkingów) należy przed wprowadzeniem do odbiornika oczyszczać, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej.

6. W zakresie zasilania w energię elektryczną plan ustala:

- 1) zasilanie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych;
- 2) rozbudowę, przebudowę i budowę nowych sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz dla celów gospodarczych i grzewczych plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w gaz z istniejących sieci gazowych;
- 2) rozbudowę, przebudowę i budowę nowych sieci zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala zaopatrzenie w ciepło z sieci, z obowiązkiem stosowania technologii i paliw ekologicznych i niskoemisyjnych.

9. W zakresie gospodarki odpadami ustala się gromadzenie i zbiórkę odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi w tym dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminie.

Rozdział 7

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

§ 12. Ustala się stawkę, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla obszaru objętego planem.

Rozdział 8

Przepisy szczegółowe

Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UH-UG** ustala się przeznaczenie: **teren usług handlu lub usług gastronomii**.

2. Ustala się zakaz lokalizowania usług:

- 1) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 2) handlu kruszywem budowlanym;
- 3) handlu sypkimi materiałami budowlanymi i składowania towarów sypkich pod gołym niebem;
- 4) handlu opalem;
- 5) obiektów handlowych wielkopowierzchniowych o łącznej powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- 6) baz sprzętowych budownictwa i baz eksploatacyjnych (transportowych).

3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy: nie większa niż 12 m, do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 6) ukształtowanie połaci dachowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 20° - 45°;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) zagospodarowanie północnej części terenu w formie szpaleru zieleni wysokiej.

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 3-5.

5. W odniesieniu do sytuowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 6.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2UH-UG** ustala się przeznaczenie: **teren usług handlu lub usług gastronomii.**

2. Ustala się zakaz lokalizowania usług:

- 1) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 2) handlu kruszywem budowlanym;
- 3) handlu sypkimi materiałami budowlanymi i składowania towarów sypkich pod gołym niebem;
- 4) handlu opalem;
- 5) obiektów handlowych wielkopowierzchniowych o łącznej powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- 6) baz sprzętowych budownictwa i baz eksploatacyjnych (transportowych).

3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy: nie większa niż 12 m, do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 6) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 20° - 45°;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) zagospodarowanie północnej części terenu w formie szpaleru zieleni wysokiej.

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 3-5.

5. W odniesieniu do sytuowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 6.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U-KO** ustala się przeznaczenie: **teren usług lub obsługi komunikacji.**

2. Ustala się zakaz lokalizowania usług:

- 1) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 2) handlu kruszywem budowlanym;
- 3) handlu sypkimi materiałami budowlanymi i składowania towarów sypkich pod gołym niebem;
- 4) handlu opalem;
- 5) obiektów handlowych wielkopowierzchniowych o łącznej powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- 6) baz sprzętowych budownictwa i baz eksploatacyjnych (transportowych).

3. W ramach przeznaczenia terenu dodatkowo dopuszcza się realizację: stacji paliw, myjni samochodowych, salonów sprzedaży samochodów, parkingów, garaży w tym garaże wielopoziomowe, warsztatów samochodowych, stacji serwisowych i diagnostycznych, lakierni samochodowych.

4. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy: nie większa niż 10 m;
- 6) ukształtowanie połaci dachowych: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 20° - 45°;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

6. W odniesieniu do sytuowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 6.

7. Dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej o tym samym przeznaczeniu, ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych zwróconą w stronę tej granicy.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U-KO** ustala się przeznaczenie: **teren usług lub obsługi komunikacji.**

2. Ustala się zakaz lokalizowania usług:

- 1) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 2) handlu kruszywem budowlanym;
- 3) handlu sypkimi materiałami budowlanymi i składowania towarów sypkich pod gołym niebem;
- 4) handlu opalem;
- 5) baz sprzętowych budownictwa i baz eksploatacyjnych (transportowych).

3. W ramach przeznaczenia terenu dodatkowo dopuszcza się realizację: myjni samochodowych, salonów sprzedaży samochodów, warsztatów samochodowych, stacji serwisowych i diagnostycznych.

4. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy: nie większa niż 9,5 m;
- 6) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 20° - 45°;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 4.

6. W odniesieniu do sytuowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 6.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KP** ustala się przeznaczenie: **teren komunikacji pieszo - rowerowej.**

2. Ustala się zasady zagospodarowania:

- 1) szerokość terenu KP w liniach rozgraniczających zmienna – od 6,5 m do 19 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, zjazdów, zatok i przystanków autobusowych oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IWP** ustala się przeznaczenie: **teren pompowni wody.**

2. Ustala się zasady zagospodarowania:

- a) wysokość zabudowy: nie większa niż 3,0 m,
- b) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie,
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się,
- d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej,
- e) intensywność zabudowy: nie mniejsza niż 0,0; maksymalna – nie większa niż 0,7,
- f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IKP** ustala się przeznaczenie: **teren pompowni ścieków.**

2. Ustala się zasady zagospodarowania:

- a) wysokość zabudowy: nie większa niż 3,0 m,
- b) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie,

- c) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się,
- d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 95% powierzchni działki budowlanej,
- e) intensywność zabudowy: nie mniejsza niż 0,0; maksymalna – nie większa niż 0,95,
- f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się przeznaczenie: **teren zieleni urządzonej**.

2. Ustala się zasady zagospodarowania:

- a) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych, urządzeń melioracyjnych, obiektów małej architektury,
- b) wysokość zabudowy: nie większa niż 3,0 m,
- c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 80% powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 10
Przepisy końcowe

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Wojciech Rejterada

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. 11 Listopada w Olecku

Rysunek planu skala 1:1000
 1 cm = 10 m

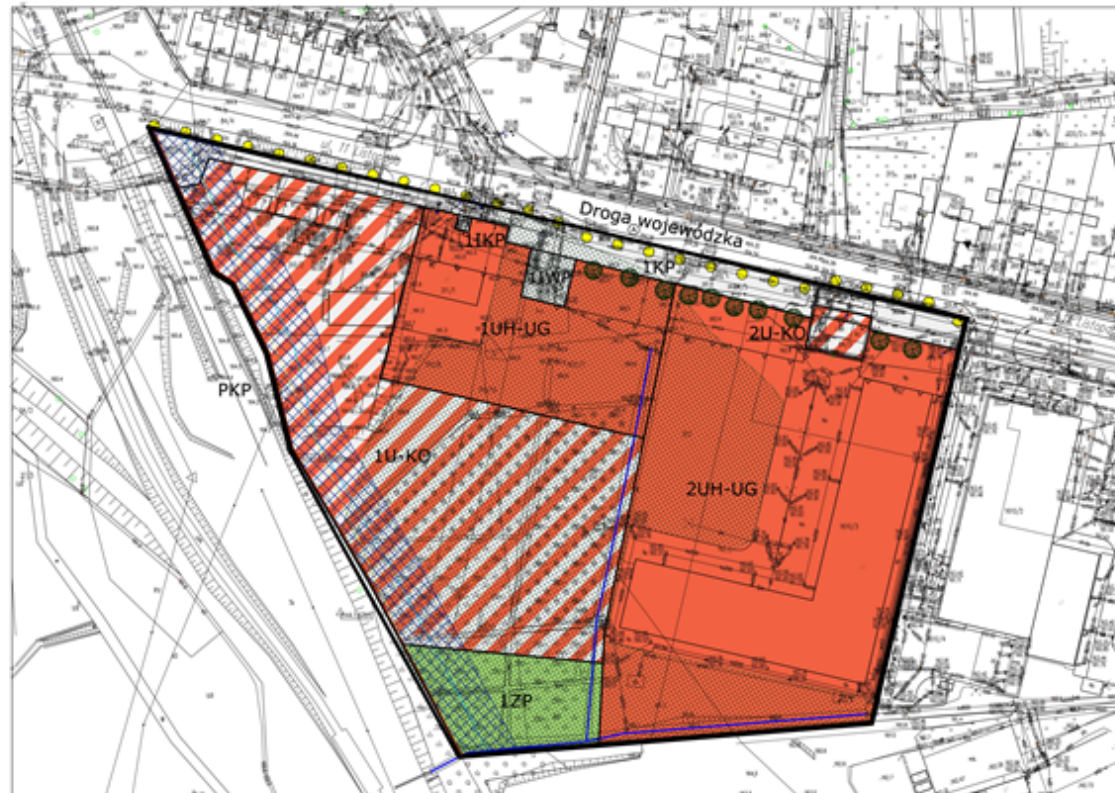


LEGENDA

	GRANICA OBSZARU OBIĘTOŚCI PLANU
	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZAKRESACH ZAGOSPODAROWANIA
	WSPRZEMIANIENIA LINE ZABUDOWY
	TEREN USŁUG HANDLU LUB USŁUG GASTRONOMICZNYCH
	TEREN USŁUG LUB OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ
	TEREN KOMUNIKACJI PRZEZIO - KOMUNIKACJI
	TEREN POROZUMIENI WODNY
	TEREN POROZUMIENI SCIEŃKOWY
	TEREN ZIELONO URZĄDOWY

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	ZAKRES TERENÓW W OBLASZNOŚCI ZE WZGLĘDU NA WYKONANIE WYKONANIA PLANU
	ODLEGŁOŚĆ 10 M DO GRANICY OBSZARU KOLEJOWEGO
	GRANICA TERENU ZAPRAWIENEGO KOLEJOWEGO
	STREFA 20 M DO GRANICY OBSZARU KOLEJOWEGO
	PROZBIEG KORY WYKONACZYKOWEGO
	PROZBIEG SZLAKU PRZEZIO - KOMUNIKACJI
	OBZAR POTENCJALNEGO WYSTĘPIWANIA PODŁOŻA TOROWEGO
	PLANNOWE NADZIEDZIA ZIELONO



URZĄD MIEJSCOWYCH
 STROJ WYSTAWIENIA (10/2023)
 ZAGOSPODAROWANIA
 Starostwo Powiatowe w Olecku
 ul. Kilińskiego 12
 16-400 Olecko

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. 11 Listopada w Olecku

Rada Miejska rozstrzyga, co następuje:

1) Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożony został dwukrotnie do publicznego wglądu w dniach 6 marca 2023 r. - 28 marca 2023 r. oraz 28 lipca 2023 r. – 17 sierpnia 2023 r. Zgodnie z terminem, określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniach 11 kwietnia 2023 r. i 31 sierpnia 2023 r.

2) W ww. ustawowych terminach składania uwag wpłynęły odpowiednio 3 pisma i 1 pismo zawierające uwagi.

O nieuwzględnionych przez Burmistrza Olecka uwagach rozstrzyga się w następujący sposób:

Lp	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
1	2	4	5	7	8	11
1.	27.03.2023 r.	W § 8 dodać pkt 12 w brzmieniu: - wyznacza się strefę ochronną dla rowu melioracyjnego dla zapobieżenia niekontrolowanemu bezpośredniemu spływowi zanieczyszczonych wód opadowych z powierzchni gruntu.	Dz. nr 310/12, 1621/7, 312, 1610/3, obręb Olecko 2			Przepisy odrębne nie nakazują wyznaczania stref ochronnych od rowów melioracyjnych. Zgodnie z § 11 ust. 5 plan ustala, iż wody opadowe z powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych przed wprowadzeniem do odbiornika należy oczyszczać, zgodnie z przepisami odrębnymi.
		W § 9 pkt 5 dodać sformułowanie „... oraz opracowanie wpływu na warunki geologiczne na działkach przyległych.”	Obszar objęty planem			Ustalenie nie dotyczy sposobu zagospodarowania i zabudowy. Sporządzanie opracowań branżowych nie może być nakazane przez plan miejscowy, a określają to przepisy odrębne – wykroczenie poza określony prawem dopuszczalny zakres przepisów, które plan miejscowy może zawierać. Ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów odbywa się zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowiania obiektów budowlanych. Zatem plan miejscowy nie może regulować tych kwestii.
		W § 9 dodać pkt 6 W obszarze objętym planem zakazuje się zmiany	Obszar objęty planem			Zmiana ukształtowania terenu jest dokonywana na podstawie stosowych pozwoleń, w tym pozwoleń na

	<p>uksztaltowania terenu, a w szczególności podnoszenia poziomu terenu, wzgl. obniżania w sposób zmieniający dotychczasowy kierunek spływu wód opadowych między terenami o różnym przeznaczeniu.</p>				<p>budowę, w związku z realizacją inwestycji. Powodowanie szkody na gruncie sąsiednim jest niedozwolone w rozumieniu przepisów ustawy kodeks cywilny (art. 415), także zmiana stosunków wodnych uregulowana jest w art. 234 prawa wodnego, które ustala zakazy w tym zakresie. Zatem plan miejscowy nie może regulować tych kwestii.</p>
	<p>W § 9 dodać pkt 7 W obszarze objętym planem należy przed przystąpieniem do inwestowania dokonać oceny jakości gruntu pod względem możliwości występowania szkodliwych substancji naniesionych podczas wcześniejszych niwelacji.</p>	<p>Obszar objęty planem</p>			<p>Zgodnie z przepisami prawa ochrony środowiska, badanie zanieczyszczenia ziemi nie jest obowiązkowe. Natomiast ocenę taką można dokonać zgodnie z przepisami rozporządzenia ministra środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi. Każdy zainteresowany może wykonać takie badania.</p>
	<p>W § 15 w pkt 2 (obecnie § 14 pkt 5), w miejsce 2000 m², wpisać 400 m² wzięwszy pod uwagę, że w tym terenie istnieje już wielkopowierzchniowy obiekt, który zaspokaja w zakresie handlu i usług najpilniejsze potrzeby a mniejszy obiekt tzn. do 400 m² pełniłby rolę uzupełniającą.</p>	<p>Dz. nr 310/12, 1621/7, 312, 1610/3, obręb Olecko 2</p>			<p>Teren będący przedmiotem opracowania stanowi teren usługowy, zgodnie z polityką gminy wyrażoną w studium. Obecnie na tym terenie już znajduje się obiekt o powierzchni sprzedaży do 2000 m². Zapisy dopuszczające lokalizację takich obiektów powinny zatem w planie miejscowym być zawarte. Ustalenie dopuszczające lokalizację obiektów klasyfikowanych jako obiekty o powierzchni sprzedaży do 2000 m², nie oznacza realizacji kolejnych takich obiektów. O ich faktycznej wielkości decydować będą takie czynniki jak wielkość powierzchni działki oraz ustalone w planie parametry zabudowy i zagospodarowania.</p>

2.	28.03.2023 r.	W § 17 w pkt 3 ppkt 3 (obecnie § 16 ust. 4 pkt 3) w miejsce: 0,2 wpisać: 1,5.	Dz. ewid. nr 84/3, obr. ewid. Olecko 2			Powierzchnia zabudowy została zwiększona do 40%, adekwatnie do możliwości zagospodarowania działki zgodnie z przepisami. Przy tym zwiększona została intensywność zabudowy do wskaźnika 1,2.
		Jako uzupełnienie uważa, że należy dodać w § 17 ppkt 8 (obecnie § 16 ust. 4) w brzmieniu: plan miejscowy dopuszcza zabudowę na całej szerokości pierzei, tzn. przy obu granicach (korespondowałoby to z odpowiednim zapisem „Rozporządzenia Ministra... w sprawie warunków technicznych..”)				Zapis pozwoliłby tylko inwestorowi działki 84/3 zbliżyć się do granic, natomiast takiej możliwości nie będzie miał właściciel działki sąsiedniej. Działka sąsiadująca nr 1610/3 jest już zabudowana i odległości od jej granic są zachowane. Zbliżenie zabudowy do granicy działki może spowodować zatem objęcie sąsiedniej działki ograniczeniami w możliwości jej zagospodarowania.
3.	07.04.2023	Dopuszczenie do posadowienia na działce instalacji fotowoltaicznej o mocy do 1 MWp.	Dz. ewid. nr 310/12 i 1621/7, obr. ewid. Olecko 2			Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu winien być sporządzony zgodnie z zapisami studium, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, gdyż ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4). Według ustaleń studium, działka której dotyczy uwaga, położona jest w terenie U – tereny zabudowy usługowej, gdzie brak jest obszaru rozmieszczenia urządzeń OZE o mocy powyżej 500 kW. Obowiązek wskazania takiego obszaru dla wolnostojących urządzeń OZE wynika z art. 10 ust. 2a cyt. ustawy. Ze względu na położenie terenu w centrum miasta, w celu zachowania ładu przestrzennego, nie dopuszcza się w planie wolnostojących urządzeń OZE. Natomiast zgodnie z art. 15 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwia również realizację poza mikroinstalacjami, instalacje OZE wytwarzające energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będące urządzeniami innymi niż wolnostojące (bez ograniczeń mocy).
		Dopuszczenie lokalizowania obiektów typu „blaszak” w tylnych częściach działek z ograniczeniem ich powierzchni.				Ze względu na ustawowy obowiązek kształtowania ładu przestrzennego oraz położenie obszaru w centralnej części miasta, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winny kształtować harmonijną zabudowę i wykluczać obiekty o charakterze peryferyjnym.
		Zmiana intensywności zabudowy do poziomu 70% i określenia poziomu terenu biologicznie czynnego na poziomie 30%				Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy projekt planu winien być sporządzony zgodnie z zapisami studium, gdyż ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Według ustaleń studium powierzchnia biologicznie czynna dla

						zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej została określona na poziomie min. 30%, natomiast teren zabudowy i utwardzony łącznie może wynosić max. 70%. Ustalony w planie 50% wskaźnik powierzchni zabudowy został przeliczony w taki sposób, aby po dodaniu do niego powierzchni utwardzonej nie został przekroczony wskaźnik 70% terenu zabudowanego i utwardzonego, określonego w studium.
		Zmiana proponowanych zapisów dotyczących wysokości budowli. Opracowane dla tego terenu Studium określa możliwość posadawiania na terenie zabudowy usługowej budowli o maksymalnie 3 kondygnacjach. Proponuję utrzymanie tego zapisu, a dodatkowo wprowadzenie ograniczenia wysokościowego na poziomie 15 metrów.				Dla ustalonej w planie miejscowym, zgodnie z zapisami studium, wysokości zabudowy o 3 kondygnacjach, wprowadzono maksymalną wysokość zabudowy do 12 m. Podniesienie wysokości zabudowy do 15 m stałoby w sprzeczności ze studium, określającym maksymalną wysokość zabudowy usługowej 3 kondygnacyjną.
		Zmiana wysokości opłaty planistycznej. Wnosi o zmianę określonej w wyłożonym do konsultacji projekcie planu opłaty planistycznej z poziomu 30% do wysokości 10%.				Decyzja o ustaleniu wysokości opłaty planistycznej należy do organów gminy. Opłata planistyczna stanowi dochód gminy i rekompensatę poniesionych wydatków z tytułu sporządzenia planu miejscowego. Obszar dotychczas nie był objęty planem, dlatego zgodnie z polityką gminy dla takich obszarów przeznaczonych w planie pod zabudowę ustala się stawkę maksymalną.
4.	31.08.2023 r.	Rozdział 6, par. 11 ust., pkt 1. W określeniu minimalnej liczby miejsc do parkowania proponujemy aby wymagane 3 miejsca przypadły na 100 m ² powierzchni sprzedaży (a nie powierzchni usług jak w projekcie mpzp — tym bardziej że pojęcie „powierzchni sprzedaży” istnieje też w punkcie o zakazie lokalizowania obiektów handlowych), lub zostawić powierzchnie usług, ale przyjąć wymóg 2 miejsc parkingowych.	Dz. nr 312, 1610/3			Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy projekt planu winien być sporządzony zgodnie z zapisami studium, gdyż ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Według ustaleń studium, należy zabezpieczyć miejsca postojowe w ilości minimum 3 stanowiska na każde 100 m ² powierzchni użytkowej usług. W projekcie planu doprecyzowuje się zapis o minimum 3 miejscach parkingowych na 100 m ² powierzchni użytkowej usług (dodając słowo „użytkowej”).
		Rozdział 8, par. 15 ust. 2 Projekt planu zakłada zakaz lokalizowania obiektów handlowych wielkopowierzchniowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² . Proponujemy uszczegółowić, że wymieniona powierzchnia 2000 m ² nie odnosi się do łącznej powierzchni sprzedaży w budynku, lecz określa maksymalną powierzchnię sprzedaży pojedynczego lokalu zlokalizowanego w				Zapis o zakazie lokalizowania obiektów handlowych wielkopowierzchniowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² wynika z przepisu art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, t.j.: „jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² , w studium określa się obszary, na których mogą być one

		projektowanym budynku.				sytuowane.” Obiekt handlowy jest obiektem stanowiącym całość użytkowo – techniczną, natomiast ustalenie powierzchni sprzedaży do 2000 m ² dla pojedynczego lokalu znajdującego się w takim obiekcie (których może znajdować się wiele), byłoby niezgodne z przepisami ww. ustawy.
		Rozdział 8, par. 15 ust. 3 Wobec faktu, że planowana inwestycja będzie zlokalizowana na dwóch działkach proponuję, aby parametry powierzchniowe określone w projekcie planu nie dotyczyły każdej działki oddzielnie, lecz obowiązywały łącznie dla działek na których lokalizowana będzie inwestycja. Łączne rozliczenie powierzchni wypada o wiele korzystniej, szczególnie w punkcie powierzchni biologicznie czynnej, gdzie wskaźnik na działki nr 312 jest o wiele korzystniejszy (37%) niż dla działki nr 1610/3 (19%) — przy udziale 30% wymaganych w projekcie. Prosimy o zapis możliwości wykonania dachów zielonych na poczet powierzchni biologicznie czynnej.				Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 w planie określa się obowiązkowo: „(...) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej (...)”. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej musi być ustalony zgodnie z ww. przepisem w odniesieniu do działki budowlanej.
		Rozdział 8, par. 15 ust. 3 - wskaźnik zabudowy i zagospodarowania terenu „minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej”: Zgodnie z projektem planu, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30%. Z naszych obliczeń wynika, że przy wskaźniku liczonym dla każdej działki oddzielnie, wynosi on 19% dla działki 1610/3 i 37% dla działki 312. Czyli w pierwszym przypadku za mało natomiast w drugim za dużo. Ten sam wskaźnik liczony łącznie dla obu działek jako terenu inwestycji wynosi 24% (ale nadal nie osiąga 30%). Proponujemy przyjąć ten wskaźnik na poziomie 20% jeśli będzie on liczony dla obu działek, i mogło to być zapisane jednoznacznie w planie. Jeśli wskaźnik będzie trzeba traktować dla każdej działki oddzielnie, 20 % może być za mało i proponujemy o bezpieczny zapis na poziomie 15% - 17%.				Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy projekt planu winien być sporządzony zgodnie z zapisami studium, gdyż ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Według ustaleń studium, minimalny procent biologicznie czynnej powierzchni działki dla terenów zabudowy usługowej wynosi 30%.

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

Rada Miejska w Olecku rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) zadania własne gminy będą realizowane i finansowane w całości lub części ze środków budżetu gminy oraz źródeł zewnętrznych w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

2. W planie nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy Olecko.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Olecku
z dnia 2023 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzono w związku z uchwałą nr BRM.0007.39.2022 z dnia 27 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. 11 Listopada w Olecku. Obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje powierzchnię ok. 4,5 ha.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony w oparciu o przepisy prawne oraz zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko - uchwała Rady Miejskiej w Olecku Nr BRM.0007.29.2023 z dnia 26 maja 2023 r.

Miejscowy plan w odniesieniu do sposobów realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy:

a) ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – obszar objęty planem stanowi teren położony w środkowej części miasta, w ok. 50% już zainwestowany, wyposażony w podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej i dostęp do dróg publicznych. Parametry zabudowy ustalone w planie powinny załagodzić konflikty urbanistyczno - przestrzenne;

b) walory architektoniczne i krajobrazowe – parametry dotyczące formy architektonicznej nie odbiegają od sąsiadującej zabudowy istniejącej i pozwolą na harmonijne wpisanie się nowej zabudowy w lokalny krajobraz;

c) ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – wymogi te zostały spełnione poprzez zapisy rozdziału 3 niniejszego planu, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Obszar objęty planem nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych; brak jest obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody (brak form ochrony przyrody). W obrębie terenów 1U-KO, 1UH-UG, 2UH-UG, 1IWP, 1KP i 1ZP znajduje się obszar potencjalnego występowania podłoża torfowego. Nakazuje się stosowanie w zagospodarowaniu technologii dostosowanej do warunków gruntowych;

d) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – brak jest na obszarze objętym planem obiektów i obszarów podlegających ochronie konserwatorskiej na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

e) ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – plan ustala zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizowania inwestycji w infrastrukturę techniczną; plan ustala także warunki wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi; zgodnie z zapisami planu w planowaniu zabudowy i zagospodarowaniu przestrzeni ogólnodostępnych stosuje się zasady projektowania uniwersalnego. Główne wejścia do budynków należy projektować w sposób wyróżniający je od pozostałej części budynku;

f) walory ekonomiczne przestrzeni – wymóg został spełniony poprzez przeznaczenie pod zabudowę usługową (w formie małego parku handlowego), zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, terenów już zainwestowanych, posiadających pełne uzbrojenie w infrastrukturę techniczną;

g) prawo własności – ustalenia planu zostały skonstruowane z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – ustalenia planu nie wpłyną negatywnie na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

i) potrzeby interesu publicznego – plan uwzględnia potrzeby rozwoju w zakresie infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej;

j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan miejscowy dopuszcza realizację przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej;

k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – w trakcie realizacji procedury planistycznej dotyczącej niniejszego planu miejscowego, zapewniony był udział społeczeństwa w pracach nad projektem, m.in. poprzez możliwość składania wniosków a także uwag do projektu planu;

l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – procedura charakteryzowała się pełną jawnością i przejrzystością, a także dokładnością w sporządzaniu dokumentacji planistycznej;

m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – odpowiednia ilość wody do celów zaopatrzenia ludności będzie zapewniona przez istniejącą sieć wodociągową z możliwością jej rozbudowy lub przebudowy. Natomiast nowe inwestycje realizuje się na zasadzie przyłączenia do istniejącej sieci;

- zapisy planu dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę w § 11 ust. 3.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

Wykaz wniosków od mieszkańców, złożonych w związku z obwieszczeniem - brak złożonych wniosków przez osoby fizyczne i prawne w związku z obwieszczeniem Burmistrza Olecka z 20 czerwca 2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach od 6 marca 2023 r. do 28 marca 2023 r. Termin na składanie uwag upłynął 11 kwietnia 2023 r. W przedmiotowym terminie wniesiono 3 pisma z uwagami. Część uwag została nieuwzględniona - lista nieuwzględnionych przez Burmistrza uwag znajduje się w załączniku nr 2. Ponowne wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w dniach od 28 lipca 2023 r. do 17 sierpnia 2023 r. Termin na składanie uwag upłynął 31 sierpnia 2023 r. W przedmiotowym terminie wniesiono 1 pismo z uwagami, które zostały nieuwzględnione. Lista uwag zawarta jest w załączniku nr 2.

Ustalenia miejscowego planu zabezpieczają interes publiczny i interesy prywatne.

Analizy ekonomiczne dokonano w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego – podsumowanie w zestawieniu wydatków i wpływów, jakie poniesie gmina w związku z uchwaleniem planu.

Analizy środowiskowe i społeczne wykonano w ramach prognozy skutków środowiskowych uchwalenia planu miejscowego.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wraz z datą uchwały gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Olecko została przeprowadzona w ramach opracowania „Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko” przyjętego uchwałą nr BRM.0007.36.2022 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 27 maja 2022 r.

Zgodnie z analizą w polityce przestrzennej gminy Olecko, określającej kolejność sporządzenia planów miejscowych, należy zwrócić uwagę na obszary, na których wydano najwięcej decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Na terenach, gdzie brak jest miejscowego planu, określenie sposobu zagospodarowania terenu i warunków zabudowy następuje w decyzji o warunkach zabudowy lub w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Plany miejscowe należy sporządzać w pierwszej kolejności dla:

- 1) obszarów z największą presją inwestycyjną, w tym na cele uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej,
- 2) terenów wnioskowanych przez Inwestorów do sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Z analizy decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego wynika, iż najwięcej decyzji dotyczy terenów miasta Olecka, pomimo że ok. 50 % powierzchni miasta pokryta jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Należy dążyć do opracowania kolejnych planów miejscowych na terenie miasta, tak aby decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego były uzupełnieniem polityki przestrzennej (wydawane w zastępstwie planu). Należy sukcesywnie sporządzać plany miejscowe dla obszarów określonych w studium.

Ponadto należy przystąpić do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy usługowej położonych pomiędzy ul. 11 Listopada, terenami kolejowymi i ul. Wojska Polskiego i rozważyć dopuszczenie lokalizacji obiektu lub obiektów handlowo- usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Plan jest zgodny z wynikami analizy.

W § 7 wprowadzone zostały ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, które odpowiadają zasadom projektowania uniwersalnego w planowaniu zabudowy i zagospodarowania przestrzeni ogólnodostępnych.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Analiza kosztów i dochodów znajduje się w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.