

## Projekt

UCHWAŁA NR .....

### RADY MIEJSKIEJ W OLECKU

z dnia ..... 2023 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w kwartale ulic: Kościuszki, Targowej, Broniewskiego i Słowackiego 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, 1890 i 2029), uchwała się co następuje:

**§ 1. 1.** Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w kwartale ulic: Kościuszki, Targowej, Broniewskiego i Słowackiego w Olecku nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko zatwierdzonego uchwałą nr BRM.0007.29.2023 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 26 maja 2023 r.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w kwartale ulic: Kościuszki, Targowej, Broniewskiego i Słowackiego w Olecku, zwany dalej planem miejscowym, który obejmuje obszar o powierzchni ok. 3,4856 ha, w granicach określonych w części graficznej planu miejscowego.

3. Plan miejscowy składa się z ustaleń stanowiących treść uchwały oraz następujących załączników:

- 1) części graficznej planu miejscowego w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3;
- 4) danych przestrzennych stanowiących załącznik nr 4.

#### **Rozdział 1 Przepisy ogólne**

**§ 2. 1.** W niniejszym planie miejscowym 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 i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) 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;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują uwarunkowania wymagające określenia ustaleń w zakresie:

- 1) form ochrony przyrody;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) zakazu zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 6) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o której mowa w przepisach odrębnych;
- 7) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 8) obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 9) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 10) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 11) inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowy przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 12) granic terenów służących organizacji imprez masowych;
- 13) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 14) granic terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych.

**§ 3.** Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia wyznaczona przez rzut bryły budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni tej nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych budynku, np. schodów zewnętrznych, ramp i pochylni zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany);
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – wyznaczona na rysunku planu linia, przed którą nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku; dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linią zabudowy takich elementów jak gzymsy, balkony, loggie, wykusze, zadaszenia nad wejściami, pochylnie i schody zewnętrzne oraz lica zewnętrznej nadziemnej ściany w przypadku termomodernizacji; dopuszczenie to nie dotyczy sytuacji, w której nieprzekraczalna linia zabudowy pokrywa się z linią rozgraniczającą;
- 3) **wysokość zabudowy** – wysokość mierzona od istniejącego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do górnej krawędzi attyki lub kalenicy dachu; do wysokości zabudowy nie wlicza się kominów oraz montowanych na dachu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej; a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych -stanowi zewnętrzny, pionowy wymiar, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu obiektu;
- 4) **gabaryty zabudowy** – wysokość zabudowy wyrażona w metrach oraz w zależności od potrzeb inne cechy charakteryzujące zabudowę, zawarte w ustaleniach szczegółowych dla wybranych terenów;
- 5) **usługi nieuciążliwe** – działalność usługowa prowadzona przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych lub technologicznych gwarantujących brak emisji oddziaływań mogących pogorszyć higieniczne i zdrowotne warunki użytkowania nieruchomości sąsiednich (do których inwestor nie posiada tytułu prawnego), a w szczególności lokali z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

**§ 4.** Ustala się następujące przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej, o powierzchni ok. 0,3042 ha, wyróżniony w części graficznej planu miejscowego jako **1MNW-MWK**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, o powierzchni ok. 0,6810 ha, wyróżniony w części graficznej planu miejscowego jako **1MNB**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, o łącznej powierzchni ok. 0,3159 ha, wyróżnione w części graficznej planu miejscowego jako **1MWW, 2MWW**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług, o łącznej powierzchni ok. 0,4760 ha, wyróżnione w części graficznej planu miejscowego jako **1MWK-U, 2MWK-U, 3MWK-U, 4MWK-U i 5MWK-U**;
- 5) tereny dróg dojazdowych, o łącznej powierzchni ok. 0,4395 ha, wyróżnione w części graficznej planu miejscowego jako **1KDD i 2KDD**;

- 6) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, o łącznej powierzchni ok. 0,3938 ha, wyróżnione w części graficznej planu miejscowego jako **1KR, 2KR, 3KR i 4KR**;
- 7) teren obsługi komunikacji lub zieleni urządzonej, o powierzchni ok. 0,2993 ha, wyróżniony w części graficznej planu miejscowego jako **1KO-ZP**;
- 8) tereny zieleni urządzonej, o łącznej powierzchni ok. 0,5759 ha, wyróżnione w części graficznej planu miejscowego jako **1ZP i 2ZP**.

**§ 5. 1.** Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej planu miejscowego są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) określenie przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich symbole i oznaczenia graficzne wraz z numeracją wyróżniającą je spośród innych terenów;
- 4) granice i oznaczenia terenów lub obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych: strefa B częściowej ochrony konserwatorskiej.

2. Oznaczenia graficzne znajdujące się w części graficznej planu miejscowego, niewymienione w ust. 1, stanowią oznaczenia elementów informacyjnych.

## Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

**§ 6. 1.** Obszar planu położony jest w strefie zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego dotyczących zabudowy śródmiejskiej.

2. Ochronie podlega istniejące ukształtowanie przestrzeni, w uporządkowanych relacjach łączące wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne, dla zachowania lub ukształtowania których ustala się:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie oznaczeniem na części graficznej planu miejscowego,
- b) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zawarte w § 7.

3. W celu równoważenia rozwoju i zapewnienia dogodnego dostępu do dobrej jakości usług publicznych nakazuje się stosowanie zasad projektowania uniwersalnego.

4. Dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem przepisów odrębnych: w granicach terenów wyróżnionych w części graficznej planu miejscowego jako: 1MNW-MWK, 1MNB, 1MWK-U, 2MWK-U, 3MWK-U, 4MWK-U, 5MWK-U, 1KO-ZP.

**§ 7. 1.** Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu jest ukierunkowane na ochronę historycznego układu przestrzennego miasta Olecka poprzez:

- 1) organizację zabudowy tworzącej pierzeje, oparte na wewnętrznych osiach kompozycyjnych;
- 2) indywidualne przestrzenne formy zabudowy i zagospodarowania przestrzeni publicznych;
- 3) formy architektoniczne zabudowy o funkcjach mieszkaniowych i usługowych:
  - a) na pierzejach eksponowanych wykończenie elewacji materiałami szlachetnymi: tynkiem, cegłą bądź okładziną ceglana, drewnem bądź okładziną drewnianą, kamieniem bądź okładziną kamienną, szkłem lub materiałem odwzorowującym fakturę materiałów szlachetnych, np.: kompozyt drewnopodobny; tynki zewnętrzne należy stosować w kolorach pastelowych o niskim lub średnim nasyceniu barw, wyklucza się okładziny typu „siding”;
  - b) pokrycie dachów o kącie nachylenia połaci powyżej 12° dachówką ceramiczną lub blachodachówką w odcieniach czerwieni ceglanej; w przypadku budynków istniejących, przy ich przebudowie, rozbudowie oraz remoncie, których zakres nie obejmuje wymiany pokrycia dachowego, dopuszcza się utrzymanie istniejącego koloru pokrycia dachu,
  - c) w przypadku budynków istniejących, których geometria dachu jest inna niż ustalona w niniejszej uchwale i/lub kąt nachylenia połaci dachowych jest inny niż ustalony w niniejszej uchwale, przy ich przebudowie lub rozbudowie, dopuszcza się utrzymanie istniejącej geometrii dachu i istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych, a dach nad nową częścią budynku należy dostosować do geometrii dachu w budynku istniejącym; w przypadku odbudowy lub nadbudowy nowe elementy zabudowy oraz zagospodarowania terenu należy dostosować do wskaźników i gabarytów zabudowy ustalonych w niniejszej uchwale,
  - d) dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia od 25° do 40°, dopuszczenie dachów płaskich poza głównymi pierzejami; dopuszcza się wykonanie w dachu okien połaciowych i lukarn; zadaszenie lukarn - dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° do 40° lub dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20° o ile pozostałe ustalenia planu nie stanowią inaczej.

2. Ustala się 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 dla wyróżnionych terenów - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w rozdziale 11.

**§ 8. 1.** Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek zapewnienia na terenie działki budowlanej (parkingi naziemne, miejsca garażowe w budynkach) w liczbie nie mniej niż:

- 1) 1,5 miejsca parkingowego na mieszkanie;
- 2) 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego; ponadto:
- 3) 2 miejsca parkingowe lub postojowe na 10 osób zatrudnionych;
- 4) 1 miejsce parkingowe na 10 miejsc konsumpcyjnych obiektu/funkcji gastronomicznej;
- 5) 1 miejsce parkingowe na 20 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży obiektu/funkcji handlowej;
- 6) 1 miejsce parkingowe na 2 łóżka dla obiektu/funkcji hotelowej;
- 7) liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) miejsc przeznaczonych do parkowania rowerów i motorów oraz autokarów w ilości dostosowanej do potrzeb.

2. Dopuszcza się realizację miejsc parkingowych poza terenem działki budowlanej, w przypadkach wskazanych w ustaleniach szczegółowych.

### Rozdział 3

#### **Zasady ochrony środowiska i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

**§ 9.** 1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:

- 1) nakaz realizacji zieleni towarzyszącej zabudowie i utrzymania naturalnej retencji terenowej;
- 2) realizacja przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zgodnie z przepisami prawa ochrony środowiska, dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, ustala się, że:

- 1) teren wyróżniony jako 1MNB zalicza się do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny wyróżnione jako 1MWW i 2MWW zalicza się do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) dla terenu wyróżnionego jako 1MNW-MWK w przypadku wykorzystywania całego terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; natomiast w przypadku, jeżeli teren ten ma być zaliczony do obu rodzajów terenów, dopuszczalny poziom hałasu powinien być ustalony, jak dla przeważającego rodzaju terenu;
- 4) tereny wyróżnione jako 1MWK-U, 2MWK-U, 3MWK-U, 4MWK-U i 5MWK-U zalicza się do kategorii terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 5) tereny wyróżnione jako 1ZP i 2ZP zalicza się do kategorii terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

3. Na terenach wskazanych w ust. 2 obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych.

**§ 10.** Ustala się zasady kształtowania i ochrony krajobrazu:

- 1) zabrania się powstawania obiektów tymczasowych (z wyjątkiem, gdy dopuszczenie zawarto w ustaleniach szczegółowych);
- 2) zasady kształtowania i ochrony krajobrazu wynikają z funkcji terenu oraz ustalonych wskaźników zagospodarowania;
- 3) obszar objęty planem położony jest w strefie B częściowej ochrony konserwatorskiej – krajobraz należy chronić i kształtować przestrzegając zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zawartych w rozdziale 2, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej zawartych w rozdziale 4, a także wskaźników dotyczących zagospodarowania zawartych w rozdziale 11.

### Rozdział 4

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 11.** 1. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome indywidualnie wpisane do rejestru zabytków.

2. W granicach planu nie występują zabytki ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz nie występują zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

3. Obszar objęty planem położony jest w strefie B częściowej ochrony konserwatorskiej, która obejmuje ochronę układu przestrzennego i elementów jednostek osadniczych o wyróżniających się wartościach kulturowo-krajobrazowych, na podstawie „Studium wartości kulturowych Miasta i Gminy Olecko” i zapisów obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko. W strefie B obowiązuje zachowanie charakteru i skali obiektu z możliwością wprowadzania nowych elementów z zachowaniem tradycyjnych form oraz kontynuacji istniejącego układu.

4. W strefie, o której mowa w ust. 3 należy m.in.:

- 1) zachować zasadnicze elementy historycznego rozplanowania przestrzennego (układu dróg, sposobu kształtowania wnętrza, wykorzystania naturalnych walorów krajobrazowych, itp.);
- 2) dostosować nową zabudowę do istniejącej historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, bryły, rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych zabudowy;

- 3) dążyć do zlikwidowania uciążliwych funkcji i negatywnych dominant architektonicznych;
- 4) dążyć do uporządkowania brył i elewacji (zharmonizowanie przybudówek, wprowadzenie dachów o lokalnej, historycznej genezie, zachowanie jednorodności oraz historycznego pokrycia dachu, zachowania i odtworzenia detalu architektonicznego, kolorystyki, historycznych podziałów stolarki okiennej, utrzymania pierwotnych kształtów przepruć okiennych itp.).

#### Rozdział 5

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 12.** 1. W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne wskazane w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko.

2. Na obszarze planu ogólnodostępną przestrzeń publiczną stanowią:

- 1) parki i skwery zlokalizowane w granicach terenów zieleni urządzonej, wyróżnionych w części graficznej planu miejscowego jako 1ZP i 2ZP;
- 2) układ publicznej komunikacji drogowej lokalizowany w granicach terenów dróg dojazdowych, wyróżnionych w części graficznej planu miejscowego jako 1KDD i 2KDD;
- 3) układ istniejących terenów komunikacji drogowej wewnętrznej i terenu obsługi komunikacji lub zieleni urządzonej, wyróżnionych w części graficznej planu miejscowego jako 1KR, 2KR, 3KR, 4KR i 1KO-ZP.

3. W obszarach wskazanych w ust. 2 ustala się:

- 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 i komunikacyjnych dla osób ze szczególnymi potrzebami; przejścia dla pieszych przez jezdnię należy realizować na wysokości chodnika;
- 3) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, zgodnych z przeznaczeniem terenu.

#### Rozdział 6

### **Szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 13.** 1. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalne szerokości frontów działek: 7 m;
- 2) powierzchnia nie mniejsza niż:
  - a) 800 m<sup>2</sup> w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - b) 1500 m<sup>2</sup> w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
  - c) 150 m<sup>2</sup> w zabudowie innej niż wskazane w lit. a i b.

2. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie mniejszy niż 85° i nie więcej niż 95°.

3. Na obszarze objętym planem nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

#### Rozdział 7

### **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

**§ 14.** 1. Obszar objęty planem położony jest w całości w strefie B częściowej ochrony konserwatorskiej, o którym mowa w § 11 ust. 3, gdzie obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wskazane w § 11 ust. 4.

2. Zasady wynikające z potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

- 1) obiekty budowlane należy projektować i budować w sposób zapewniający ochronę ludności, zgodnie przepisami odrębnymi dotyczącymi ustalenia wymagań obrony cywilnej;
- 2) istniejąca i projektowana komunikacja powinna umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo-gaśniczych straży pożarnej.

#### Rozdział 8

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 15.** 1. Podstawowy układ komunikacyjny w granicach obszaru objętego planem miejscowym tworzy ulica Broniewskiego w ciągu powiatowej drogi publicznej nr 4907N klasy D, wyróżniona w części graficznej planu miejscowego jako 1KDD oraz fragment ulicy Targowej w ciągu gminnej drogi publicznej nr 141554N klasy D wyróżniony w części graficznej planu miejscowego jako 2KDD.

2. Obszar objęty planem położony jest przy gminnych drogach publicznych zlokalizowanych w całości poza granicami planu: ulicy Kościuszki w ciągu gminnej drogi publicznej nr 141040N klasy Z i ulicy Słowackiego w ciągu gminnej drogi publicznej nr 141581N klasy D.

3. Zachowuje się istniejące zjazdy publiczne i indywidualne z drogi powiatowej i publicznych dróg gminnych.

4. Powiązania układu komunikacyjnego terenów objętych planem z układem zewnętrznym realizowane będą za pomocą istniejących gminnych dróg publicznych i drogi powiatowej, położonej w granicach planu miejscowego.

**§ 16.** 1. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) sieci infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem miejscowym powiązane są z zewnętrznym istniejącym uzbrojeniem terenu i jednocześnie stanowią ich integralną część;
- 2) ustala się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg wyznaczonych w planie miejscowym, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się możliwość budowy infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem miejscowym zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zasilenie w wodę z istniejącej lub w razie potrzeby projektowanej sieci wodociągowej;
- 2) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniej niż 32 mm, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dla sieci wodociągowej na obszarze objętym planem nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, przemysłowych lub komunalnych ustala się:

- 1) nakaz odprowadzania ścieków do istniejącej lub w razie potrzeby projektowanej sieci kanalizacyjnej;
- 2) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniej niż 200 mm dla kanalizacji grawitacyjnej i nie mniej niż 63 mm dla kanalizacji tłocznej.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren własnych nieruchomości: bezpośrednio do ziemi lub zbiorników retencyjnych, z zastrzeżeniem pkt 3 lub do sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) usunięcie z wód opadowych i roztopowych substancji określonych w przepisach odrębnych, przed ich wprowadzeniem do odbiornika, za pomocą urządzeń do podczyszczania, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora;
- 4) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt 3.

5. W zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek dostosowania do obowiązujących przepisów odrębnych oraz obowiązujących w tym zakresie przepisów lokalnych.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące lub projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci elektroenergetycznych i ich skablowanie.

7. W zakresie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, ustala się:

- 1) na terenach wyróżnionych w części graficznej planu miejscowego jako 1MWW i 2MWW, na budynkach dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej do 500 kW.

8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się:

- 1) zaspokojenie potrzeb poprzez sieci i urządzenia telekomunikacji różnych operatorów;
- 2) sieć telekomunikacyjną należy realizować jako podziemną.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;
- 2) ogrzewanie paliwami niskoemisyjnymi oraz energią elektryczną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub odnawialnymi źródłami energii, takimi jak panele ogniwo fotowoltaicznych czy kolektory słoneczne umieszczane na dachach budynków;
- 3) zakaz ogrzewania budynków urządzeniami o niskiej sprawności, które przy wytwarzaniu energii cieplnej powodują przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się możliwość ogrzewania z miejskiej sieci ciepłowniczej.

10. Dopuszcza się realizację gazociągów w liniach rozgraniczających wszystkich dróg na potrzeby gazyfikacji miasta Olecko, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem, o którym mowa w ust. 1 pkt 3.

11. Dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

#### Rozdział 9

### Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4

§ 17. Dla wszystkich nieruchomości w granicach planu ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent).

#### Rozdział 10

### Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

§ 18. 1. Ustala się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach terenów wyróżnionych w części graficznej planu miejscowego jako 1ZP i 2ZP, obejmujących tereny zieleni urządzonej.

2. Ustala się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obejmujące tereny wyróżnione w części graficznej planu miejscowego jako 1KDD i 2KDD, w pasie dróg publicznych (ulica Broniewskiego i fragment ulicy Targowej).

#### Rozdział 11

### Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 19. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej, wyróżniony w części graficznej planu miejscowego jako **1MNW-MWK** (o powierzchni ok. 0,3042 ha).

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) **MNW** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) **MWK** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: **U** - teren usług;

3) obsługę komunikacyjną z ulicy Kościuszki, położonej poza granicami opracowania planu miejscowego;

4) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy - 5,0 m od granicy działki gminnej drogi publicznej nr 141040N w ciągu ulicy Kościuszki, położonej poza granicami opracowania planu miejscowego,

b) budowę budynków, budowli i urządzeń budowlanych zgodnych z przeznaczeniem terenu, w tym budynków o funkcji mieszanej, zgodnie z ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oraz realizację obiektów lub zmianę funkcji w ramach przeznaczenia uzupełniającego; w ramach usług dopuszcza się wyłącznie działalność usługową nieuciążliwą,

c) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojeżdż i dojazdów, parkingów, zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej,

d) wskaźniki zagospodarowania terenu i gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy: 80%,

- maksymalna intensywność zabudowy: 2,0,

- minimalna intensywność zabudowy: 0,01,

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%,

- maksymalna wysokość zabudowy:

-- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 9,0 m (nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne),

-- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej: 14,0 m (nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne).

§ 20. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, wyróżniony w części graficznej planu miejscowego jako **1MNB** (o powierzchni ok. 0,6810 ha).

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: **MNB** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

2) przeznaczenie uzupełniające: **U** - teren usług;

3) obsługę komunikacyjną z ulicy Słowackiego, położonej poza granicami opracowania planu miejscowego oraz z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonej symbolem 4KR;

4) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy:

- 5,0 m od granicy działki gminnej drogi publicznej nr 141581N w ciągu ulicy Słowackiego, położonej poza granicami opracowania planu miejscowego,

- 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 4KR,

- b) budowę budynków, budowli i urządzeń budowlanych zgodnych z przeznaczeniem terenu, w tym budynków o funkcji mieszanej, zgodnie z ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oraz realizację obiektów lub zmianę funkcji w ramach przeznaczenia uzupełniającego, w ramach usług dopuszcza się wyłącznie działalność usługową nieuciążliwą,
- c) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojść i dojazdów, parkingów, zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej,
- d) wskaźniki zagospodarowania terenu i gabaryty obiektów:
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%,
  - maksymalna intensywność zabudowy: 1,5,
  - minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
  - maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m (nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne).

**§ 21.** 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, o łącznej powierzchni ok. 0,3159 ha, wyróżnione w części graficznej planu miejscowego jako **1MWW** (o powierzchni ok. 0, 2049 ha) i **2MWW** (o powierzchni ok. 0,1110 ha).

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: **MWW** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;
- 2) obsługę komunikacyjną z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonej symbolem 4KR;
- 3) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalną linię zabudowy:
    - 5,0 m od granicy działki gminnej drogi publicznej nr 141040N w ciągu ulicy Kościuszki, położonej poza granicami opracowania planu miejscowego,
    - od 2,0 m do 11,5 m od linii rozgraniczających terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 4KR z uwzględnieniem istniejącej zabudowy,
  - b) budowę budynków, budowli i urządzeń budowlanych zgodnych z przeznaczeniem terenu, zgodnie z ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - c) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojść i dojazdów, parkingów, zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) wskaźniki zagospodarowania terenu i gabaryty obiektów:
    - maksymalna powierzchnia zabudowy: 80%,
    - maksymalna intensywność zabudowy: 4,0,
    - minimalna intensywność zabudowy: 2,0,
    - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
    - maksymalna wysokość zabudowy: 14,0 m (nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne),
  - e) ustala się możliwość lokalizowania i/lub zapewnienia miejsc postojowych oraz miejsc gromadzenia odpadów stałych na terenie oznaczonym symbolem 1KO-ZP.

**§ 22.** 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług, o łącznej powierzchni ok. 0,4760 ha, wyróżnione w części graficznej planu miejscowego jako **1MWK-U** (o powierzchni ok. 0,0833 ha), **2MWK-U** (o powierzchni ok. 0,1032 ha), **3MWK-U** (o powierzchni ok. 0,0785 ha), **4MWK-U** (o powierzchni ok. 0,1131 ha) i **5MWK-U** (o powierzchni ok. 0,0979 ha).

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) **MWK** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej,
  - b) **U** - teren usług,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: **MNS** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 3) obsługę komunikacyjną z ulicy Targowej, położonej w części poza granicami opracowania planu miejscowego oraz w części w granicach planu miejscowego (teren wyróżniony w części graficznej planu miejscowego jako 2KDD) oraz z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami 1KR, 2KR i 3KR;
- 4) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalną linię zabudowy:



- od 0,5 m do 1,0 m od granicy działki gminnej drogi publicznej nr 141554N w ciągu ulicy Targowej, położonej w części poza granicami opracowania planu miejscowego, zgodnie z oznaczeniem na części graficznej planu miejscowego,
- od 0,5 m do 4,0 m od granicy działki powiatowej drogi publicznej nr 4907N w ciągu ulicy Broniewskiego,
- od 0,0 m do 5,0 m od linii rozgraniczających terenów komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR, 2KR i 3KR zgodnie z oznaczeniem na części graficznej planu miejscowego,
- 5,0 m od linii rozgraniczających terenu wyróżnionego w części graficznej planu miejscowego jako 1KO-ZP,

b) budowę budynków, budowli i urządzeń budowlanych zgodnych z przeznaczeniem terenu, w tym budynków o funkcji mieszanej, zgodnie z ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oraz realizację obiektów lub zmianę funkcji w ramach przeznaczenia uzupełniającego, w ramach usług dopuszcza się wyłącznie działalność usługową nieuciążliwą,

c) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojazdów, parkingów, zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej,

d) wskaźniki zagospodarowania terenu i gabaryty obiektów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy:
  - dla terenów oznaczonych symbolem 1MWK-U, 2MWK-U, 5MWK-U: 90%,
  - dla terenów oznaczonych symbolem 3MWK-U, 4MWK-U: 70%,
- maksymalna intensywność zabudowy: 5,0,
- minimalna intensywność zabudowy: 1,5,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
  - dla terenów oznaczonych symbolem 1MWK-U, 2MWK-U, 5MWK-U: 0%,
  - dla terenów oznaczonych symbolem 3MWK-U, 4MWK-U: 10%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 14,0 m (nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne),
- ustala się wysokość elewacji frontowej mierzoną pomiędzy gzymsem lub okapem, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku: 7,5 m;

e) ustala się możliwość lokalizowania i/lub zapewnienia miejsc postojowych na terenie oznaczonym symbolem 1KO-ZP oraz przyległych drogach publicznych.

**§ 23.** 1. Ustala się tereny komunikacji – dróg dojazdowych, o łącznej powierzchni ok. 0,4395 ha, wyróżnione w części graficznej planu miejscowego jako **1KDD** (o powierzchni ok. 0,4115 ha) i **2KDD** (o powierzchni ok. 0,0280 ha).

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) dla terenu wyróżnionego w części graficznej planu miejscowego jako **1KDD** - teren drogi dojazdowej, w ciągu ulicy Broniewskiego, drogi powiatowej publicznej Nr 4907N, o szerokościach od 13,0 m do 30,0 m w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu miejscowego,
- b) dla terenu wyróżnionego w części graficznej planu miejscowego jako **2KDD** - teren drogi dojazdowej, w ciągu ulicy Targowej, fragment drogi gminnej publicznej Nr 141554N, o szerokościach w granicach planu miejscowego od 0,0 m do 6,0 m, zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu miejscowego;

2) klasa techniczna: D;

3) dopuszczenie realizacji ścieżki rowerowej lub ciągów pieszo-rowerowych, parkingu oraz elementów dodatkowych związanych z przeznaczeniem terenu, np. zatoki postojowe, przystanki autobusowe itp.;

4) przebieg infrastruktury technicznej, dopuszcza się jej rozbudowę, przebudowę i realizację nowych sieci i urządzeń.

3. Dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z celami publicznymi lub zaspokajających potrzeby społeczne.

**§ 24.** 1. Ustala się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, o łącznej powierzchni ok. 0,3938 ha, wyróżnione w części graficznej planu miejscowego jako **1KR** (o powierzchni ok. 0,0465 ha), **2KR** (o powierzchni ok. 0,0320 ha), **3KR** (o powierzchni ok. 0,0643 ha), **4KR** (o powierzchni ok. 0,2510 ha).

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: **KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej o szerokościach od 7,0 m do 10,0 m, zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu miejscowego;

2) dopuszczenie realizacji ścieżki rowerowej lub ciągów pieszo-rowerowych, parkingu oraz elementów dodatkowych związanych z przeznaczeniem terenu, np. zatoki postojowe;

3) przebieg infrastruktury technicznej, dopuszcza się jej rozbudowę, przebudowę i realizację nowych sieci i urządzeń.

**§ 25.** 1. Ustala się teren obsługi komunikacji lub zieleni urządzonej, wyróżniony w części graficznej planu miejscowego jako **1KO-ZP** (o powierzchni ok. 0,2993 ha).

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) **KO** - teren obsługi komunikacji,
- b) **ZP** - teren zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie wykluczane: zabudowa garażami w formie garaży indywidualnych;

3) obsługę komunikacyjną z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami 1KR i 4KR;

4) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalną linię zabudowy: zgodnie z oznaczeniem na części graficznej planu miejscowego,
- b) budowę budynków, budowli i urządzeń budowlanych zgodnych z przeznaczeniem terenu, w tym budynków i budowli o funkcji mieszanej, realizację parkingów,
- c) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojeżdż i dojazdów, zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej,
- d) wskaźniki zagospodarowania terenu i gabaryty obiektów:
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: 15%,
  - maksymalna intensywność zabudowy: 0,5,
  - minimalna intensywność zabudowy: 0,00,
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 85%,
  - maksymalna wysokość zabudowy – dotyczy garaży: 6,0 m (nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne).

**§ 26.** 1. Ustala się tereny zieleni urządzonej, o łącznej powierzchni ok. 0,7916 ha, wyróżnione w części graficznej planu miejscowego jako **1ZP** (o powierzchni ok. 0,3477 ha) i **2ZP** (o powierzchni ok. 0,6235 ha).

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) **KR** - teren obsługi komunikacji,
- b) **ZP** - teren zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające: **KP** - teren komunikacji pieszo-rowerowej i/lub **US** - teren usług sportu lub rekreacji;

3) obsługę komunikacyjną z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami 1KR i 4KR oraz z terenu dróg publicznych w ciągu ulic Broniewskiego i Kościuszki;

4) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- a) budowę elementów małej architektury, budowli i urządzeń budowlanych zgodnych z przeznaczeniem terenu, w tym budowli o funkcji mieszanej,
- b) możliwość realizacji zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: dojeżdż, urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) wskaźniki zagospodarowania terenu i gabaryty obiektów:
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: 15%,
  - maksymalna intensywność zabudowy: 0,15,
  - minimalna intensywność zabudowy: 0,001,
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 85%,
  - maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m.

## Rozdział 12

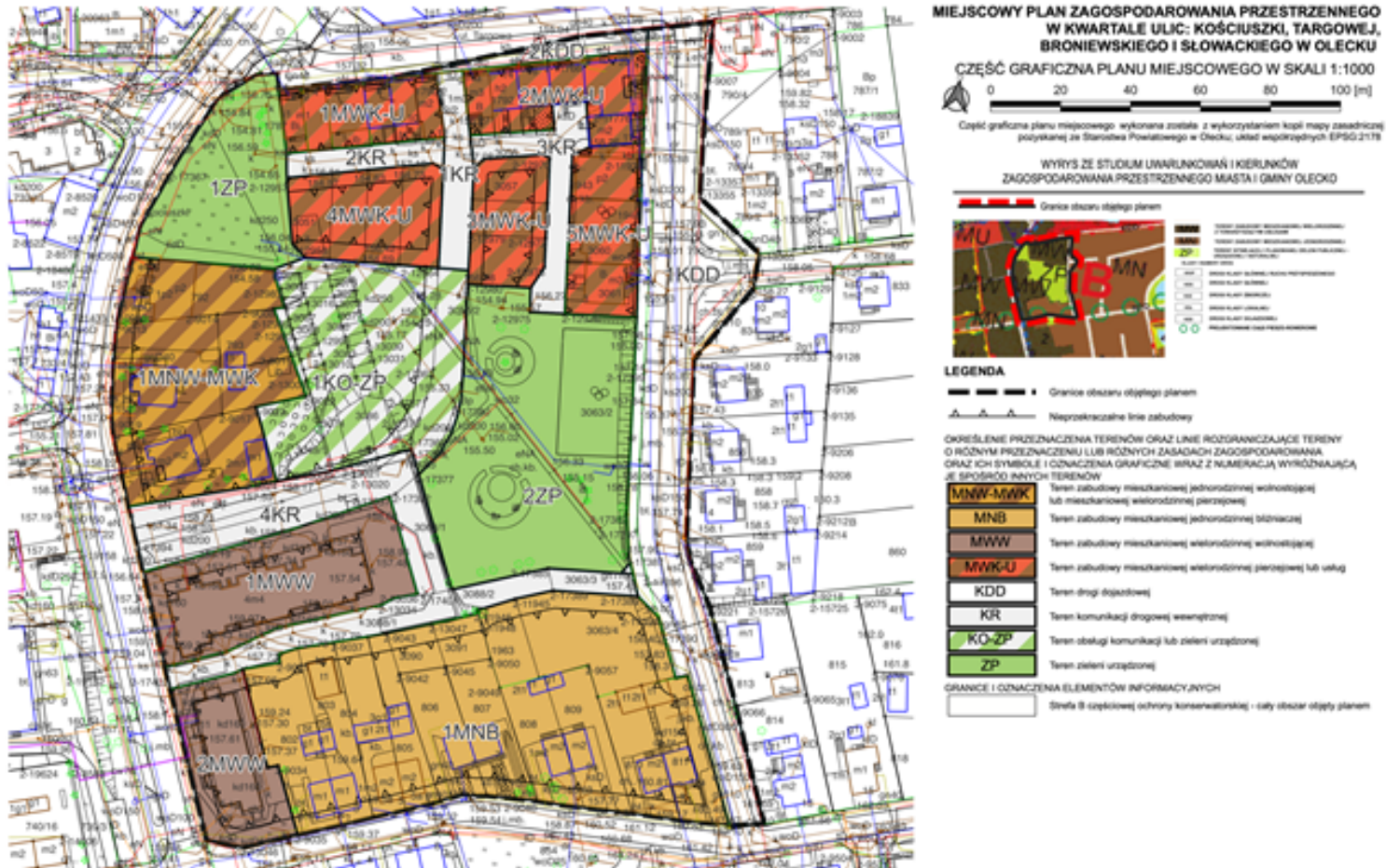
### Postanowienia końcowe

**§ 27.** W stosunku do terenów objętych niniejszą uchwałą, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Targowej i Kościuszki w Olecku, zatwierdzonego uchwałą nr XL/267/97 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 19 grudnia 1997 r. (Dz. Urz. Woj. Suwalskiego z 1998 r. Nr 8, poz. 50).

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Wojciech Rejterada**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Olecku  
z dnia.....2023 r.

### **Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że w okresie wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 10 listopada 2023 r. do 1 grudnia 2023 r. (włącznie) oraz w wyznaczonym terminie do dnia 15 grudnia 2023 r. (włącznie) nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w kwartale ulic: Kościuszki, Targowej, Broniewskiego i Słowackiego w Olecku, w związku z tym nie zachodziła potrzeba rozpatrywania uwag.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Zgodnie z art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w kwartale ulic: Kościuszki, Targowej, Broniewskiego i Słowackiego w Olecku, w sposób następujący: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w kwartale ulic: Kościuszki, Targowej, Broniewskiego i Słowackiego w Olecku nie wprowadza żadnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, tj. nie przewiduje realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej. W związku z powyższym nie ma potrzeby ustalania pochodzenia środków finansowych na cele inwestycji oraz zasad ich finansowania.

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

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w kwartale ulic: Kościuszki, Targowej, Broniewskiego i Słowackiego w Olecku ma na celu zastąpienie ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr XL/267/97 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 19 grudnia 1997 r. o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów przy ul. Targowej i Kościuszki (Dz. Urz. Woj. Suwałskiego z 1998 r. Nr 8, poz. 50).

Opracowanie planu miejscowego jest wykonaniem uchwały nr BRM.0007.11.2023 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 31 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w kwartale ulic: Kościuszki, Targowej, Broniewskiego i Słowackiego w Olecku.

Dla obszaru w granicach planu należy wprowadzić nowe zapisy, które umożliwią wykorzystanie istniejących budynków mieszkaniowo-usługowych bardziej efektywnie, tj. umożliwić przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy na cele mieszkaniowe wielorodzinne i usługowe. Istniejąca zabudowa jednorodzinna w większości ma już obecnie gabaryty umożliwiające wydzielenie co najmniej dwóch lokali mieszkalnych i lokalu usługowego co jest niezgodne z obowiązującym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. W związku z planowanym intensywniejszym wykorzystaniem terenów w centrum miasta niezbędne będzie wskazanie nowych lokalizacji dla zorganizowania miejsc parkingowych. Jednocześnie ustalenia nowego planu miejscowego nie mogą narażać samorządu na roszczenia związane z utratą wartości nieruchomości. Obecnie obowiązujący plan miejscowy jest w swoich zapisach trudny w stosowaniu – zasadne jest jego zastąpienie i ustalenie przeznaczenia zgodnego z kierunkami rozwoju wskazanymi w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko.

Granice planu objęto tereny nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną z usługami wraz z terenami komunikacji i terenami zieleni urządzonej oraz zabudowy wielorodzinnej w obszarze całego kwartału pomiędzy ulicami: Kościuszki, Targową, Broniewskiego i Słowackiego.

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko obszar objęty granicami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w kwartale ulic: Kościuszki, Targowej, Broniewskiego i Słowackiego w Olecku znajduje się w strefie I – miejskiej B. strefie południowo - wschodniej (gminę Olecko podzielono na 4 strefy funkcjonalno – przestrzenne o zróżnicowanych zasadach zagospodarowania i kierunkach polityki przestrzennej, strefę I - podzielono na 4 obszary funkcjonalno - przestrzenne), dla której określono szczegółowe zasady zagospodarowania przestrzennego; obszar objęty granicami miejscowego planu obejmuje teren o ustalonych przeznaczeniach: zabudowa wielorodzinna, zieleni urządzonej publicznej (parki, skwery), zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny komunikacji.

W trakcie trwania procedury związanej ze sporządzeniem projektu planu miejscowego zebrano i rozpatrzono wnioski do planu, opracowano projekt planu i towarzyszące mu prognozy, poddano projekt planu opiniowaniu i uzgodnieniom. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 10 listopada 2023 r. do 1 grudnia 2023 r. (włącznie). Termin wnoszenia uwag dotyczących projektu planu wyznaczono do dnia 15 grudnia 2023 r. (włącznie).

W wyżej określonym terminie do tutejszego urzędu nie wpłynęły uwagi do projektu planu, w związku z tym nie zachodzi potrzeba rozpatrywania uwag.

Projekt planu zagospodarowania przestrzennego w kwartale ulic: Kościuszki, Targowej, Broniewskiego i Słowackiego w Olecku, nie narusza ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko, co potwierdza się stwierdzając zgodność z ustaloną w studium funkcją, podstawowymi ustaleniami i wskaźnikami dotyczącymi zagospodarowania. Lokalizacja terenów budowlanych o ustalonych w uchwale parametrach i funkcji zgodna jest z zapisami zawartymi w studium.

### **I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Art. 1 ust. 2:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zrealizowano poprzez określenie warunków i zasad zagospodarowania oraz warunków i zasad kształtowania zabudowy terenów wyznaczonych w planie, zawarte w rozdziale 2 i 3 uchwały;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony walorów krajobrazowych w dostosowaniu do zakresu planu miejscowego, istniejącego stanu i jakości zabudowy; ustalono też m.in. wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, linie zabudowy, gabaryty obiektów, zawarte głównie w rozdziale 3, rozdziale 4 i rozdziale 11 uchwały;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych zrealizowano poprzez ustalenie zasad ochrony zawartych w rozdziałach 3 i 8 uchwały;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarze objętym planem miejscowym występują uwarunkowania wymagające określenia ustaleń w tym zakresie zawarte w rozdziale 4 uchwały;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych zrealizowano poprzez szczególne warunki zagospodarowania, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, zawarte w rozdziale 7 uchwały; w celu równoważenia rozwoju i zapewnienia dogodnego dostępu do dobrej jakości usług publicznych nakazuje się stosowanie zasad projektowania uniwersalnego;



6) walory ekonomiczne przestrzeni zrealizowano poprzez przemyślane ustalenie pożądaných zmian w zagospodarowaniu wykorzystując położenie, wielkość obszaru oraz możliwości wykorzystania ich potencjału biorąc pod uwagę potrzeby społeczności miasta i możliwość zagospodarowania zgodnego z polityką przestrzenną terenów o istniejącej i korzystnej w skali miasta lokalizacji;

7) prawo własności uwzględniono respektując podział na działki budowlane przeznaczone do zainwestowania i tereny komunikacyjne, których granice oparto na istniejących granicach działek, mając na uwadze obecne i przyszłe optymalne wykorzystanie terenów; projekt planu został opracowany z uwzględnieniem złożonych wniosków właścicieli/władających gruntami objętymi planem miejscowym;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zostały uwzględnione - teren objęty granicami opracowania nie stanowi terenu zamkniętego, nie jest też związany z obronnością i bezpieczeństwem państwa. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa; wprowadzono też niezbędne zapisy zawarte w rozdziale 7 uchwały;

9) potrzeby interesu publicznego zrealizowano poprzez ustalenia projektu planu zmierzające do rozwoju miasta – sprzyjające zaspokajaniu potrzeb związanych m.in. z ochroną przyrody i związanymi z tą działalnością instytucjami i niezbędnymi terenami mu towarzyszącymi oraz zachowaniem istniejących terenów publicznych;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, zrealizowano poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej zawarte w projekcie planu m.in. w rozdziale 8 uchwały; zakłada ona niezbędne uzupełnienie infrastruktury, jej rozbudowę;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: procedura planistyczna prowadzona była zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zapewniono udział społeczeństwa w pracach, w tym przy użyciu wymaganych środków komunikacji elektronicznej. W trakcie trwania procedury związanej ze sporządzeniem projektu planu miejscowego zebrano i rozpatrzono wnioski do planu (w wyznaczonym terminie wpłynął 1 wniosek od osoby fizycznej oraz 5 wniosków od instytucji właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego). Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 10 listopada 2023 r. do 1 grudnia 2023 r. (włącznie) w formie tradycyjnej (w siedzibie Urzędu Miejskiego w Olecku) oraz zamieszczony w BIP urzędu. Termin wnoszenia uwag dotyczących projektu planu wyznaczono do dnia 15 grudnia 2023 r. (włącznie);

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: stosownie do obowiązujących przepisów, zawartych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym burmistrz dokonał należytej staranności przy wypełnieniu wymogów ustawowych w trakcie podejmowania kolejno poszczególnych czynności zgodnie z obowiązującym brzmieniem przepisów: w tym dokonywał zawiadomień, ogłoszeń i obwieszczeń o poszczególnych etapach procedury planistycznej. Zebrano wnioski do planu (zgodnie z punktem 11), opracowano projekt planu i towarzyszące mu prognozy, poddano projekt planu opiniowaniu i uzgodnieniom (uzyskano 7 pozytywnych opinii i uzgodnień, które wpłynęły na piśmie, pozostałe traktowane są jako milczące pozytywne zaopiniowania i uzgodnienia projektu planu, stosownie do przepisu art. 25 ust. 3 ww. ustawy). Stosownie do uwag i sugestii w trakcie opiniowania i uzgadniania dokonano niezbędnej korekty ustaleń projektu planu i po analizie zakresu tych korekt przyjęto konieczność ponowienia w niezbędnym zakresie uzgodnień skorygowanego projektu planu. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu (zgodnie z punktem 11), cała procedura planistyczna była na bieżąco dokumentowana i dostępna dla zainteresowanych w siedzibie organu; skala opracowania planu i czytelność formy graficznej pozwoli na prawidłowe stosowanie dokumentu;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zrealizowano poprzez uwzględnienie i ochronę istniejącej infrastruktury oraz ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym zapewnienia dostawy wody.

Art. 1 ust. 3:

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ brał pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interesy prywatne. Przystępując do opracowania planu miejscowego organ dokonał analizy swoich potrzeb, oszacował możliwości ich realizacji. Jednocześnie przeanalizowano zmiany w zagospodarowaniu, które winien wywołać istniejący plan miejscowy jako niezbędne uwarunkowanie prawne. Wzięto też pod uwagę potrzeby zaspokojenia interesów prywatnych osób/podmiotów, zgłaszane w postaci wniosków. Ustalenia planu zmierzają do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i dopuszczenia oczekiwanych zmian w zakresie jego zagospodarowania.

Art. 1 ust. 4:

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – przyjęto wykorzystanie istniejącego podziału na działki w graniach planu, w tym uwzględniając działki o funkcji komunikacyjnej, w powiązaniu z układem komunikacyjnym istniejącym i obecnie realizowanym; zapisy uchwalanego planu miejscowego umożliwią lepsze wykorzystanie terenu i realizację obiektów zgodnych z oczekiwaniami samorządu i organów odrębnych; obszary objęte planem miejscowym zlokalizowane są na terenie zainwestowanym miasta Olecko;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – w planie miejscowym nie wyznacza się nowych terenów budowlanych o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej a jedynie ustala przeznaczenie odpowiadające obecnym potrzebom i użytkowaniu (ustalono przeznaczenie dla istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zgodnie z obecnym zainwestowaniem) – oraz wprowadza nowe ustalenia dla terenów o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i z usługami oraz terenów zielonych związanych z realizacją celów publicznych, terenów

parkingów, dróg publicznych i komunikacji wewnętrznej; tereny w granicach planu są położone w zasięgu pieszego dojścia do przystanku komunikacji zbiorowej;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zrealizowano poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów w ustaleniach szczegółowych dotyczących komunikacji;

4) planowanie i lokalizowanie zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez wprowadzenie norm prawnych umożliwiających zabudowę terenu - w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej (wzdłuż dróg publicznych i terenów komunikacji wewnętrznej) oraz z realną możliwością wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne czy gazowe, adekwatne dla planowanej zabudowy.

## **II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2**

Rada Miejska w Olecku podjęła uchwałę Nr BRM.0007.36.2022 z dnia 27 maja 2022 r., o której mowa w art. 32 ust. 2, w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy. Z dokonanej analizy wynika, że studium uznano za aktualne oraz za aktualne uznano miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w dniu wejścia w życie uchwały z wyjątkiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Olecko, położonego poza obszarem objętym niniejszym planem miejscowym. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przy ul. Targowej i Kościuszki uchwalony uchwałą nr XL/267/97 RM z 19 grudnia 1997 r. określony został jako zrealizowany w całości lub w części. W opracowaniu: „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na obszarze gminy Olecko w latach 2018 – 2021” określono również, że 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. Obszar w granicach opracowywanego planu miejscowego w kwartale ulic: Kościuszki, Targowej, Broniewskiego i Słowackiego w Olecku należy do obszarów wnioskowanych o sporządzenie zmiany planu (wniosek z 2023 r.).

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

Bilans ekonomiczny uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ujemny, co oznacza, że wpływy do budżetu gminy z tytułu uchwalenia przedmiotowego planu będą niższe niż koszty, w 10-letnim okresie prognozy. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wykazała, że gmina Olecko w związku z uchwaleniem planu miejscowego poniesie wydatki związane z opracowaniem planu, na potrzeby szacowania bezpośrednich skutków uchwalenia planu niezbędne było przyjęcie, że pewne skutki finansowe rodzi obecnie obowiązujący plan miejscowy. Pamiętać należy o tym, że dla przedmiotowego terenu w znacznej części obecnie obowiązuje uchwała w sprawie planu miejscowego, a realizacja jej ustaleń wywiera już skutki finansowe związane z koniecznością budowy infrastruktury. Teren jest już w pełni uzbrojony stosownie do istniejącego przeznaczenia i zagospodarowania. Zadania związane z budową i utrzymaniem infrastruktury nie są więc nowym obowiązkiem gminy i nie wynikają z uchwalenia niniejszego planu miejscowego. Teren jest zainwestowany w części na cele publiczne i zamieszkania, i jako taki, wymaga utrzymania i ciągłych nakładów mających na celu utrzymanie oraz podnoszenie standardu, w tym bezpieczeństwa użytkownika, dostępności, efektywności energetycznej itd. Przyjęte w prognozie założenia stanowiące podstawę do wyliczeń nie uwzględniają aspektów społecznych, przestrzennych i ekologicznych.

Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, w szczególności ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Podsumowując uznać należy, że projekt planu spełnia ustawowe wymogi planowania i zagospodarowania przestrzennego w aspekcie aktualności polityki przestrzennej gminy Olecko i stanu jej faktycznego zagospodarowania oraz możliwości finansowych. Alternatywnym rozwiązaniem prawnym w odniesieniu do obszaru objętego planem jest pozostawienie istniejącego stanu prawnego – co nie jest kierunkiem pożądanym, biorąc pod uwagę przesłanki przystąpienia do procedury planistycznej zmiany planu.

W związku z powyższym podjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w kwartale ulic: Kościuszki, Targowej, Broniewskiego i Słowackiego w Olecku jest uzasadnione.