

Projekt

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ W OLECKU

z dnia 2024 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Produkcyjnej

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 z późn. zm.¹⁾) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że zmiana planu 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., uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Produkcyjnej, zwaną dalej „planem”, w granicach określonych w załączniku nr 1 do uchwały. Plan obejmuje tereny o powierzchni około 4,04 ha.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Produkcyjnej” opracowany w skali 1 :1000; stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne – plik elektroniczny, stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.

3. Granica obszaru objętego planem określona została na rysunku planu.

4. Zastosowane na rysunku planu oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym lub symbolem literowo – cyfrowym określone w § 2;
- 5) pas zieleni izolacyjnej;
- 6) pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w pkt 1 - 5 mają charakter informacyjny.

§ 2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**;
- 3) tereny usług z zabudową mieszkaniową jednorodziną, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U/MN**, **2U/MN**, **3U/MN**;
- 4) teren zabudowy produkcyjno – usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **PU**;
- 5) teren obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę, oznaczony na rysunku planu symbolem **IW**;
- 6) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDw**.

§ 3. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 2) **działka** – działka budowlana w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

¹⁾Zmiany ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739.

- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia określona na rysunku planu, wyznaczająca najbliższe możliwe usytuowanie budynku względem granicy działki; linie zabudowy określone w planie nie dotyczą wysuniętych:
 - części podziemnych budynku zagłębionych całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
 - elementów budynku takich jak zadaszenia nad wejściami, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy na gruncie,
 - okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów, wykuszy, ryzalitów i przedsionków wysuniętych nie więcej niż 1,0 m, o ile pozostałe ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 4) **powierzchnia zabudowy** – wyrażony w procentach, stosunek sumy powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 5) **nadziemna intensywność zabudowy** – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, rozumianej jako suma powierzchni wszystkich powierzchni kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 6) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 7) **dach stromy** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 8) **wysokość zabudowy** - w stosunku do budynków należy przez to rozumieć najwyższą pionową wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do głównej kalenicy bryły budynku przy dachach stromych, a przy dachach płaskich do najwyższego punktu dachu tj. atyki, z uwzględnieniem, jeżeli występują, nadbudówek ponad dach, tj. maszynowni dźwigu i obudowy wyjść z klatek schodowych, kotłowni lub innych pomieszczeń technicznych, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy wymiar, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu obiektu budowlanego;
- 9) **usługi nieuciążliwe** – działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, niepowodująca przekroczenia standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a także niepowodująca pogorszenia warunków zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na pobyt ludzi (w szczególności mieszkalnych);
- 10) **zieleni izolacyjna** – wielogatunkowe nasadzenia zieleni z wykorzystaniem gatunków zimozielonych, formowanych w postaci zwartych pasów i szpalerów drzew i krzewów.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych na czas budowy;
- 3) w zakresie wykończenia zewnętrznego budynków:
 - a) stosowanie materiałów na ścianach zewnętrznych: cegła, tynk, kamień, drewno,
 - b) na powierzchni elewacji nie większej niż 50% dopuszcza się stosowanie takich materiałów jak: okładziny włókno-cementowe, ceramiczne, panele elewacyjne z blachy;
 - c) stosowanie kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, białym, kolorach szarości lub w kolorach naturalnych materiałów takich jak: ceramika, kamień, drewno, beton;
 - d) dla pokrycia dachów stromych zastosowanie dachówki ceramicznej lub cementowej, blachy w kolorach zbliżonych do naturalnego, blachy tytanowo-cynkowej lub blachy na rąbek stojący, dachowych albo materiału dachówko podobnego w kolorze ceglasczerwonym, brązowym, grafitowym lub w odcieniach szarości;
- 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 3,0 m na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych obiektów nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenu;
- 5) w granicach planu lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych;
- 6) dopuszcza się lokalizację jednej kondygnacji podziemnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zagospodarowaniu terenu MW należy uwzględnić zieleni i obiekty małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym plac zabaw dla dzieci. Na terenie dopuszcza się realizację jednego wspólnego placu zabaw w zieleni urządzonej z zastrzeżeniem spełnienia minimalnej powierzchni placu zabaw dla dzieci - 200 m².

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 5. 1. Obszar planu położony jest poza obszarami chronionymi na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

2. Ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych:

- 1) na terenach oznaczonych symbolem **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) na terenie oznaczonym symbolem **MW** jak dla terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
 - 3) na terenach oznaczonych symbolami **U/MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
3. Zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu.
 4. Realizację zieleni izolacyjnej w miejscach oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym.
 5. Prowadzona działalność na terenie **PU** musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych w zakresie ochrony środowiska. Wszelkie uciążliwości w zakresie jej oddziaływania na tereny sąsiednie winny mieścić się w granicach działki zgodnie z przepisami odrębnymi.
 6. Zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.
 7. Dopuszcza się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych i półprzepuszczalnych do utwardzania ciągów komunikacyjnych i miejsc postojowych dla samochodów, z wyłączeniem dróg pożarowych.
 8. Zakazuje się prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, dla których wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Zakaz ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego.
 9. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami ziemi poprzez gospodarowanie odpadami i ściekami zgodnie z przepisami odrębnymi.
 10. Zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie oraz przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się: planowana zabudowa w odniesieniu do terenów przyległych winna być wkomponowana w sposób nawiązujący do lokalnej architektury, bez szczególnej dominanty czy zastosowania materiałów do wystroju elewacji, który by podkreślił jej charakter użytkowy.

Rozdział 5

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

§ 7. W granicach obszaru planu nie występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w związku z tym nie podejmuje się ustaleń w tym zakresie.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 9. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) następujące parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek:

- dla terenu oznaczonego symbolem **MW** – 3000 m²,
- dla terenu oznaczonego symbolem **1MN** – 1400 m²,
- dla terenu oznaczonego symbolem **2MN** – 1500 m²,
- dla terenu oznaczonego symbolem **3MN** – 600 m²;
- dla terenu oznaczonego symbolem **4MN** – 800 m²;
- dla terenu oznaczonego symbolem **5MN** – 1500 m²,
- dla terenów oznaczonego symbolem **1U/MN** – 1000 m²,
- dla terenu oznaczonego symbolem **2U/MN** – 1500 m²,
- dla terenu oznaczonego symbolem **3U/MN** – 2000 m²,
- dla terenu oznaczonego symbolem **PU** – 2600 m²,
- dla terenu oznaczonego symbolem **IW** – 500 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do drogi publicznej:

- dla terenu oznaczonego symbolem **MW** – 50 m,
- dla terenów oznaczonych symbolami **1MN** – **5MN** - 20 m,
- dla terenów oznaczonych symbolem **1U/MN**, **2UMN** – 25 m,
- dla terenu oznaczonego symbolem **PU**, **3U/MN** – 40 m,

- dla terenu oznaczonego symbolem **IW** – 20 m;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 70° – 110°;
- 3) nie obowiązują minimalne powierzchnie projektowanych działek w przypadku realizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) nie wskazuje się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 8

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 10. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) tereny górnicze – nie występują;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;
- 3) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – brak audytu krajobrazowego oraz krajobrazów priorytetowych określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 9

Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu istniejącego ujęcia wody znajdującego się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **IW**, wynikających z zachowania strefy ochronnej ujęcia zamykającej się w konturze terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z przyległych do terenów dróg publicznych i drogi wewnętrznej;
- 2) powiązanie i zachowanie ciągłości elementów projektowanego układu komunikacyjnego, w tym jezdni i chodników, z zewnętrznym układem komunikacyjnym, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych zlokalizowanych w obrębie własnej działki:
 - a) dla terenów **MN** i **U/MN** ustala się:
 - 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinny,
 - 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny zlokalizowany w budynkach usługowo - mieszkalnych,
 - 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach usługowych oraz produkcyjno – usługowych;
 - b) dla terenu **MW** ustala się 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny;
- 4) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenów dróg, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 6) dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem, dopuszcza się realizację dojazdów i dojazdów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) zapewnienia przy obiektach usługowych stanowisk postojowych dla rowerów.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym z zapewnieniem dostępu do sieci i uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) zachowanie istniejącej sieci infrastruktury technicznej, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, remontu, przełożenia lub likwidacji;
- 3) zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci średniego i niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb;
- 6) nakaz odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, o jakości określonej w przepisach odrębnych;
- 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na terenie własnej działki, z zastrzeżeniem pkt 8 lub do kanalizacji deszczowej;
- 8) wykonanie zabezpieczenia przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu i wód dla projektowanych dróg wewnętrznych, parkingów i placów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) docelowo podłączenie terenów objętych planem do sieci gazowej;
- 10) zaopatrzenie w ciepło projektowanych obiektów ze źródeł na paliwa ekologiczne;
- 11) dopuszcza się możliwość lokalizacji stacji transformatorowych o maksymalnej wysokości 3,0 m z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej.

Rozdział 12

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 14. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 13

Ustalenia szczegółowe

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW** (o powierzchni około 1,05 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację:
 - a) do trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wolno stojących;
 - b) urzędzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - c) zieleni urządzonej;
 - d) zbiornika wodnego do odbioru i retencji wód opadowych i powierzchniowych z terenu w powiązaniu z istniejącym ciekim wodnym;
 - e) dojeżdż i dojazdów;
 - f) miejsce do zbiórki odpadów;
 - g) placu zabaw dla dzieci;
 - h) parkingów;
 - i) garaży podziemnych;
 - j) niwelacji terenu w celu dostosowania posadowienia parteru budynku w stosunku do rzędnej istniejących dróg przyległych do terenu;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej;
 - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,05;
 - d) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0;
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8;
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
 - g) maksymalną wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych: od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym ewentualne poddasze użytkowe, nie wyżej niż 14,5 m przy zastosowaniu dachów stromych i nie wyżej niż 12,5 m przy zastosowaniu dachów płaskich,
 - pozostałych obiektów budowlanych, niebędących budynkami – nie wyżej niż 10,0 m;
 - h) geometria dachów: dachy strome dwu lub wielospadowe symetryczne lub dachy płaskie; obowiązuje jeden typ dachu dla wszystkich budynków w obszarze terenu (geometria dachu, kąt nachylenia połaci dachowych oraz kolor i rodzaj pokrycia dachowego);
 - i) dopuszcza się lokalizację garaży wielostanowiskowych w kondygnacji podziemnej budynku;
 - j) na terenie ustala się nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy działki od strony wschodniej na szerokość 10 m zgodnie z rysunkiem planu;

k) obsługa komunikacyjna terenu z dróg publicznych przyległych do terenu.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U/MN** (o powierzchni około 0,21 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację:
 - a) jednego budynku usługowego wolno stojącego lub jednego budynku usługowo – mieszkalnego wolno stojącego,
 - b) garażu i budynku gospodarczo – garażowego wolno stojących lub wbudowanych w podstawową bryłę budynku,
 - c) usługi wyłącznie nieuciążliwe;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,05,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalną wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych, usługowo – mieszkalnych - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9,0 m;
 - garażu, budynku gospodarczo – garażowego - 1 kondygnacja, nie wyżej niż 6,0 m;
 - pozostałych obiektów budowlanych, niebędących budynkami – nie wyżej niż 10,0 m;
 - h) geometria dachów - dachy strome dwu lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 45°;
- 4) obsługa komunikacyjna terenu - z dróg publicznych przyległych do terenu.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U/MN** (o powierzchni około 0,17 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren usług z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację:
 - a) zachowanie, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy zgodnie z przeznaczeniem terenu,
 - b) jednego budynku usługowego wolno stojącego lub jednego budynku usługowo – mieszkalnego wolno stojącego,
 - c) garażu lub budynku gospodarczo – garażowego wolno stojących lub wbudowanych w podstawową bryłę budynku,
 - d) usługi wyłącznie nieuciążliwe;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalna intensywność zabudowy - 0,05,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy - 1,2,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,8,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalną wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych, usługowo – mieszkalnych - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9,0 m,
 - garażu, budynku gospodarczo – garażowego: 1 kondygnacja, nie wyżej niż 6,0 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych, niebędących budynkami – nie wyżej niż 10,0 m;
 - h) geometria dachów - dachy strome dwu lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 45°,
 - i) pokrycie dachu - dachówka lub materiał dachówko podobny w odcieniach koloru czerwonego;
- 4) obsługa komunikacyjna terenu - z publicznej drogi przyległej do terenu.

§ 18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U/MN** (o powierzchni około 0,43 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację:
 - a) jednego budynku usługowego wolno stojącego i/lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego albo jednego budynku usługowo - mieszkalnego,
 - b) garażu lub budynku gospodarczo – garażowego wbudowanych w podstawową bryłę budynku,
 - c) usługi wyłącznie nieuciążliwe;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalna intensywność zabudowy - 0,05,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy - 1,2,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8;
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
 - g) maksymalną wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnego, usługowego, usługowo – mieszkalnego: do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9,0 m,
 - garażu, budynku gospodarczo – garażowego: 1 kondygnacja, nie wyżej niż 6,0 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych, niebędących budynkami – nie wyżej niż 10,0 m,
 - h) geometria dachów: dachy strome dwu lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 35°- 45°,
 - i) pokrycie dachu: dachówka lub materiał dachówko podobny w odcieniach koloru czerwonego;
- 4) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg publicznych przyległych do terenu.

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN** (o powierzchni około 1,03 ha) i **2MN** (0,34 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację:
 - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej,
 - b) garażu lub budynku gospodarczo - garażowego o powierzchni zabudowy do 40,0 m²;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,05,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalną wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9,0 m,
 - garażu, budynku gospodarczo – garażowego: 1 kondygnacja, jednak nie wyżej niż 6,0 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych, niebędących budynkami – nie wyżej niż 10,0 m;
 - h) geometria dachów: dachy strome dwu lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 30°- 45°,
 - i) pokrycie dachu: dachówka lub materiał dachówko podobny w kolorze odcieni czerwonego;
- 4) na terenie 1MN ustala się nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy działki na szerokość 10 m zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg publicznych przyległych do terenu oraz drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDw.

§ 20. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3MN** (o powierzchni około 0,057 ha), **4MN** (o powierzchni około 0,1398 ha) oraz **5MN** (o powierzchni około 0,17 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację:

- a) zachowanie, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy zgodnie z przeznaczeniem terenu,
- b) garażu lub budynku gospodarczo - garażowego o powierzchni zabudowy do 40,0 m²;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) na terenie 4MN dopuszcza się zabudowę w granicy działek nr 119/3, 119/4 i 120/1,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalna intensywność zabudowy: 0,05,
- e) maksymalna intensywność zabudowy: 1,05,
- f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,7,
- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej,
- h) maksymalną wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9,0 m,
 - budynku garażu, budynku gospodarczo – garażowego: 1 kondygnacja, jednak nie wyżej niż 6,0 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych, niebędących budynkami – nie wyżej niż 10,0 m;
- i) geometria dachów: dachy strome dwu lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 45°;

4) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg publicznych przyległych do terenu.

§ 21. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PU** (o powierzchni około 0,27 ha) ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy produkcyjno – usługowej,

2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się zachowanie, przebudowę, nadbudowę oraz rozbudowę istniejącej zabudowy produkcyjno - usługowej zgodnie z przeznaczeniem terenu,

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
- c) minimalna intensywność zabudowy: 0,05,
- d) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2,
- d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
- f) maksymalną wysokość zabudowy:
 - budynku produkcyjno – usługowego: do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 10,0 m
 - pozostałych obiektów budowlanych, niebędących budynkami – nie wyżej niż 10,0 m;
- g) geometria dachów: dachy strome dwu lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 30° - 45°;

4) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg publicznych przyległych do terenu.

§ 22. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IW** (o powierzchni około 0,06 ha) ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej – zaopatrzenia w wodę,

2) w ramach przeznaczenia zachowuje się istniejące ujęcie wody wraz z ochronną strefą bezpośrednią, zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej przyległej do terenu.

§ 23. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDw** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej,

2) parametry drogi:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się lokalizację chodników,

c) dopuszcza się lokalizację projektowanej sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym.

Rozdział 14
Ustalenia końcowe

§ 24. Dla terenów objętych planem, określa się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

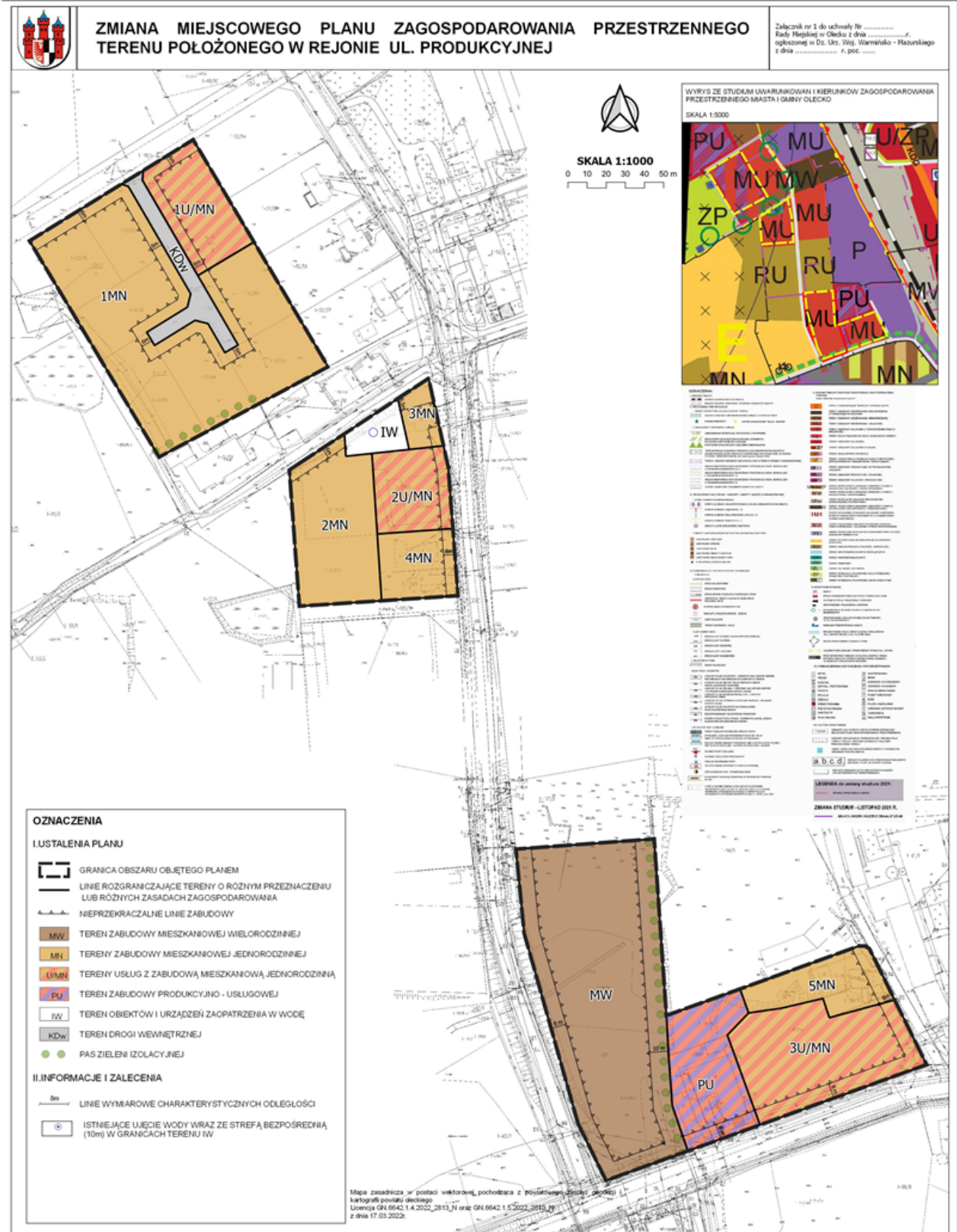
§ 25. W odniesieniu do terenów znajdujących się w granicach objętych ustaleniami niniejszej uchwały, określonych w załączniku nr 1 do uchwały, traci moc:

- 1) uchwała Nr XLVII/379/06 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 31 sierpnia 2006 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczonych części miasta Olecka obejmujących tereny położone w sąsiedztwie torów kolejowych pomiędzy drogami wyjazdowymi do Świętajna i Giżycka, tereny przyległe do drogi wyjazdowej w kierunku Ełku, teren przy ul. Wojska Polskiego, teren między ulicami Kasprowicza, Rzeźnicką, Kościuszki i targowicą, teren przy skrzyżowaniu ulic Al. Zwycięstwa i Kościuszki, tereny przyległe do ulic Wiejskiej i Leśnej, teren położony w sąsiedztwie osiedla mieszkaniowego Lesk oraz tereny w sąsiedztwie jeziora Oleckie Wielkie (Dz. Urz. Woj. War. – Maz. Nr 169, poz. 2419);
- 2) uchwała nr ORN.0007.39.2016 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 25 maja 2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Produkcyjnej, Szosie do Świętajna, Zamostowej, na Os. Siejnik II, pomiędzy ul. Wiejską i Leśną oraz w rejonie cmentarza przy ul. Leśnej w Olecku (Dz. Urz. Woj. War. – Maz. poz. 2800).

§ 26. 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.....2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Miejska w Olecku nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. Produkcyjnej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2023 poz. 40 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r., poz. 1270 z późn. zm.) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym zadania własne gminy.

§ 2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi wykupami terenów, prowadzić będą właściwe jednostki gminne.

2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

3. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych.

4. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej.

5. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej.

6. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Olecku
z dnia 2024 r.
Zalacznik4.xml

**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

Zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia się Radzie Miejskiej projekt planu, który zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia i uzasadnienie.

Prace nad planem wykonano w oparciu o uchwałę nr BRM.0007.127.2021 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Produkcyjnej.

Po analizie zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko (uchwała nr BRM.0007.29.2023 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 26 maja 2023 r.), z zapisami projektu zmiany planu stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń tego dokumentu. Plan wypełnia cele polityki przestrzennej miasta oraz wpisuje się w wizję jego rozwoju poprzez realizację określonych w studium kierunków zagospodarowania przestrzennego dla tej części Olecka.

Dla terenów objętych planem obecnie obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

1) uchwała nr XLVII/379/06 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 31 sierpnia 2006 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczonych części miasta Olecka obejmujących tereny położone w sąsiedztwie torów kolejowych pomiędzy drogami wyjazdowymi do Świętajna i Giżycka, tereny przyległe do drogi wyjazdowej w kierunku Ełku, teren przy ul. Wojska Polskiego, teren między ulicami Kasprowicza, Rzeźnicką, Kościuszki i targowicą, teren przy skrzyżowaniu ulic Al. Zwycięstwa i Kościuszki, tereny przyległe do ulic Wiejskiej i Leśnej, teren położony w sąsiedztwie osiedla mieszkaniowego Lesk oraz tereny w sąsiedztwie jeziora Oleckie Wielkie;

2) uchwała nr ORN.0007.39.2016 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 25 maja 2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Produkcyjnej, Szosie do Świętajna, Zamostowej, na Os. Siejnik II, pomiędzy ul. Wiejską i Leśną oraz w rejonie cmentarza przy ul. Leśnej w Olecku.

Celem sporządzenia planu jest zdefiniowanie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania dla terenów, ustalenie parametrów zabudowy oraz wyznaczenie zasad obsługi komunikacyjnej. Proponowane zmiany to korekta zasięgów terenów o danych funkcjach lub uzupełnienie funkcji dla tych terenów.

Granice obszaru objętego planem obejmują trzy obszary o powierzchni około 4,04 ha, grunty w części stanowią własność gminy oraz własność prywatną. Wszystkie tereny posiadają dostęp do dróg publicznych oraz niezbędnej infrastruktury technicznej. Tereny objęte planem są już w części zabudowane głównie budynkami mieszkalnymi oraz budynkiem produkcyjno – usługowym.

Tereny położone są poza obszarami i obiektami prawnie chronionymi na podstawie przepisów odrębnych.

Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym miasta, zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej w nawiązaniu do systemów istniejących, w tym systemu retencji wód opadowych.

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

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wymogi określone w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dotyczących określenia linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania, przeznaczenia terenów oraz wskaźników ich zagospodarowania, parametrów kształtowania zabudowy, wytycznych z zakresu stosowania materiałów wykończeniowych obiektów oraz lokalizacji zieleni w planie uwzględniono istniejący charakter zabudowy i sposób lokalizacji budynków względem granic działek i w nawiązaniu do tych parametrów określono sposób sytuowania nowej zabudowy;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – m.in. poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów, a także w zakresie zasad sytuowania obiektów małej architektury i ogrodzeń;

3) wymagania ochrony środowiska – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym m.in. zapisy dotyczące dopuszczalnych poziomów hałasu, gromadzenia i zagospodarowania odpadów, gospodarki wodno-ściekowej, zagospodarowania wód opadowych, stosowania energii do celów grzewczych, realizacji zieleni oraz poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie podejmuje się ustaleń odnośnie dóbr kultury współczesnej, gdyż na terenie opracowania takie dobra nie występują;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – uwzględniono;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego oraz poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących możliwości powiązań

elementów systemów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, znajdujących się w granicach opracowania oraz poza planem;

7) prawo własności – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem stanu prawnego gruntów;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie podejmuje się ustaleń;

9) potrzeby interesu publicznego – poprzez wprowadzenie ustaleń określonych w art. 1 ust. 2 ustawy;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej umożliwiających wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez informację na stronie internetowej Urzędu Miejskiego, ogłoszenie w prasie i obwieszczenie na tablicach ogłoszeń zapewniających możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 pkt 1 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez przeprowadzenie procedury planistycznej zgodnie z wymogami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w dalszej części niniejszego punktu jako „ustawa”, w tym poprzez:

a) uzyskanie wymaganych opinii i uzgodnień z uwzględnieniem ustaleń art. 17 pkt 6 oraz art. 25 ustawy,

b) zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy oraz zgodnie z art. 39 i 40 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 w dniach od 1 września 2023 r. do 21 września 2023 r. w siedzibie Urzędu wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, z możliwością wnoszenia uwag do dnia 5 października 2023 r.,

c) przeprowadzenie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu i w prognozie oddziaływania na środowisko rozwiązaniami w dniu 18 września 2023 r.,

d) rozpatrzenie uwag po wyłożeniu do publicznego wglądu w związku z Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody Warmińsko - Mazurskiego do przedmiotowego planu. W dniach od 19 stycznia 2024 r. do 8 lutego 2024 r. odbyło się wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, z możliwością wnoszenia uwag do dnia 22 lutego 2024 r. Przeprowadzenie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu i w prognozie oddziaływania na środowisko rozwiązaniami w dniu 5 lutego 2024 r. Rozpatrzenie uwag – w ustawowym terminie do dnia 22 lutego 2024 r. nie wpłynęła żadna uwaga;

ponadto poprzez sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko w oparciu o zapisy 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. W opracowaniu tym zwrócono szczególną uwagę i przeanalizowano oddziaływanie projektowanego zainwestowania na powietrze atmosferyczne, wody powierzchniowe i gruntowe, powierzchnię ziemi, gleby, szatę roślinną, klimat, warunki zamieszkania i zdrowia ludzi, obszary prawnie chronione, oraz obszary Natura 2000;

13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w tym wykorzystania istniejącej, sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności;

14) projektując przeznaczenie terenów brano pod uwagę wszelkie wymogi dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby osób niepełnosprawnych i prawa mieszkańców, interes publiczny oraz wymogi wynikające z przepisów nadrzędnych;

15) w procedurze sporządzenia planu miejscowego uwzględniono także aspekty uniwersalnego projektowania w celu spełnienia minimalnych wymagań służących dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wymogi określone w art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące ustalania przeznaczenia terenu lub określania potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu z uwzględnieniem:

1) interesu publicznego i prywatnego, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego oraz rozstrzygnięcie wniosków i uwag składanych do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 pkt 1 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych – poprzez sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej w zakresie wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wymogi określone w art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące uwzględnienia wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy w zakresie:

1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenu z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej do dróg publicznych;

2) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenu z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej do dróg publicznych;

3) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez określenie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszarów już zainwestowanych oraz poprzez uzupełnianie zabudowy na działkach niezainwestowanych – projekt przewiduje określenie parametrów dla nowej zabudowy w nawiązaniu do istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej tej części miasta Olecka.

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

Opracowany projekt planu jest zgodny z wnioskami wynikającymi z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Olecko, dokonanej w ramach „Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” (uchwała nr BRM.0007.36.2022 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 27 maja 2022 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego).

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

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której określono spodziewane dochody i wydatki gminy.

Prognoza została wykonana dla maksymalnych wartości dotyczących zarówno wydatków jak i dochodów gminy. Maksymalne wartości dotyczą elementów możliwych do oszacowania w dniu opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W założeniach przyjęto pełną realizację ustaleń planistycznych wynikających z ustalonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

W związku z wydanym Rozstrzygnięciem Nadzorczym nr PN.4131.451.2023 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 8 grudnia 2023 r. opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Woj. Warmińsko Mazurskiego z 2023 poz.6235 stwierdzającym nieważność uchwały nr BRM.0007.71.2023 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 27 października 2023 r. w sprawie planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Produkcyjnej w całości, podjęto ponowne działania w celu poprawy wskazanych przez Wojewodę Warmińsko – Mazurskiego naruszeń zasad sporządzenia planu w przedmiotowej uchwale, wznawiając procedurę planistyczną w oparciu o dotychczasowy tryb postępowania planistycznego do etapu wyłożenia do publicznego wglądu.

Po rozstrzygnięciu wojewody w projekcie planu w tekście uchwały wprowadzono następujące zmiany:

W § 3 pkt 5 wprowadzono definicję w brzmieniu: „naziemna intensywność zabudowy – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, rozumianej jako suma powierzchni wszystkich powierzchni kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, w stosunku do powierzchni działki budowlanej”.

Definicja została dodana w celu ograniczenia oraz ochrony terenów objętych planem przed nadmiernym wykorzystaniem dopuszczonej w planie maksymalnej intensywności na terenie.

W § 3 pkt 8 przeredagowano definicję wysokości zabudowy z uwzględnieniem jej zastosowania w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych. Definicja otrzymała brzmienie: „wysokość zabudowy - w stosunku do budynków należy przez to rozumieć najwyższą pionową wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do głównej kalenicy bryły budynku przy dachach stromych, a przy dachach płaskich do najwyższego punktu dachu tj. attyki, z uwzględnieniem, jeżeli występują, nadbudówek ponad dach, tj. maszynowni dźwigu i obudowy wyjść z klatek schodowych, kotłowni lub innych pomieszczeń technicznych, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy wymiar, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu obiektu budowlanego”.

W ustaleniach szczegółowych dla wszystkich terenów objętych planem przeznaczonych pod zabudowę w następstwie wprowadzonej definicji naziemnej intensywności zabudowy określono jej maksymalną wartość do wykorzystania na poszczególnych terenach. Ponadto określono maksymalną wysokość zabudowy dla pozostałych obiektów budowlanych, niebędących budynkami.

Wprowadzone zmiany do projektu planu nie miały wpływu na uzyskane przed rozstrzygnięciem opinie i uzgodnienia zgodnie z art. 17 pkt 6 oraz art. 25 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do przedmiotowego planu w związku z tym projekt został skierowany do ponownego wyłożenia do publicznego wglądu. Zgodnie z art. 17 pkt 9 i pkt 10 ustawy oraz zgodnie z art. 39 i 40 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 odbyło się to w dniach od 19 stycznia 2024 r. do 8 lutego 2024 r. z możliwością wnoszenia uwag do dnia 22 lutego 2024 r. Przeprowadzenie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu i w prognozie oddziaływania na środowisko rozwiązaniami - w dniu 5 lutego 2024 r. w ustawowym terminie do dnia 22 lutego 2024 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

Zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia się Radzie Miejskiej w Olecku projekt planu, który zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia i uzasadnienie. Plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko (uchwała nr BRM.0007.29.2023 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 26 maja 2023 r.), i jest zgodny z przepisami odrębnymi.

Czynności formalno-prawne sporządzone zostały w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i udokumentowane zostały w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

Po uchwaleniu planu przez Radę Miejską w Olecku uchwała wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych zostanie przekazana wojewodzie w celu oceny ich zgodności z przepisami prawa i publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego. Publikacja w Dzienniku Urzędowym obejmie tekst planu stanowiący treść uchwały, część graficzną oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowiące załączniki do uchwały, a także załącznik stanowiący dane przestrzenne do uchwały.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu.

Mając na uwadze powyższe uznaje się, że podjęcie uchwały zatwierdzającej projekt planu jest w pełni zasadne.