

Projekt

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ W OLECKU

z dnia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Mazurskiej

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. Uchwała się po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko, uchwalonego uchwałą nr BRM.0007.29.2023 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 26 maja 2023 r., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Mazurskiej, zwany dalej „planem”, w granicach określonych w załączniku nr 1 do uchwały. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 1,44 ha.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Mazurskiej” 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 terenu oznaczone symbolem literowym określone w § 2;
- 5) projektowany szpaler drzew;
- 6) strefa lokalizacji budynków mieszkalnych z usługami w parterze;
- 7) strefa istniejącej skarpy do zachowania i uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu;
- 8) pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w pkt 1 - 7 mają charakter informacyjny.

§ 2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem MW/U;
- 2) teren drogi publicznej klasy dojazdowej (poszerzenie pasa drogowego), oznaczony na rysunku planu symbolem KDd.

§ 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;
- 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,

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

- elementów budynku takich jak: zadaszenia nad wejściem, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy na gruncie,
 - okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów, wykuszy, ryzalitów i przedsiónek 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 stosunku 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 dwu- lub wielospadowy symetryczny 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. 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;
 - 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).

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

- 1) kształtowanie zabudowy z zachowaniem walorów krajobrazowych terenu położonego w sąsiedztwie jeziora Olekcie Wielkie oraz w sposób umożliwiający przewietrzanie miasta od strony jeziora;
- 2) kształtowanie ogólnodostępnych terenów zielonych w granicach terenu objętym planem w połączeniu funkcjonalnym z terenem od strony wschodniej poza granicami planu;
- 3) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych na czas budowy;
- 5) 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 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 albo materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasczerwonym;
- 6) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych obiektów nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenu;
- 7) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych z usługami w wyznaczonej na rysunku planu strefie. Usługi należy lokalizować zgodnie z pkt 8 oraz ustaleniami szczegółowymi;
- 8) dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych sytuowanych w parterze budynku mieszkalnego z dostępem wyłącznie spoza klatek schodowych części mieszkalnej; lokale usługowe muszą spełniać warunki wynikające z przepisów odrębnych;
- 9) dopuszcza się lokalizację jednej kondygnacji podziemnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić urządzenie zielonego terenu rekreacyjno – wypoczynkowego z obiektami małej architektury oraz urządzeniami sportowo – rekreacyjnymi dla mieszkańców, z zastrzeżeniem spełnienia minimalnej powierzchni terenu 200 m², w tym plac zabaw dla dzieci o minimalnej powierzchni terenu 100 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. Zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska, dotyczącymi dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, kwartał oznaczony symbolem MW/U zalicza się do kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

3. Ustala się zachowanie i uwzględnienie w zagospodarowaniu istniejących skarp okalających obszar objęty planem oznaczonych graficznie na rysunku planu; dopuszcza się wykorzystanie skarp do wkomponowania garażu podziemnego w połączeniu funkcyjnym z poziomym parteru planowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

4. Na terenie dopuszcza się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych i półprzepuszczalnych do utwardzania ciągów komunikacyjnych i miejsc postojowych dla samochodów z wyłączeniem dróg pożarowych.

5. W granicach opracowania planu 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.

6. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami ziemi poprzez gospodarowanie odpadami i ściekami zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. 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:

- 1) kształtowanie zabudowy i ogólnodostępnych terenów zieleni w połączeniu funkcyjnym z publicznym ciągiem pieszo – rowerowym zlokalizowanym poza granicami planu;
- 2) zakaz grodzenia terenu MW/U, z wyłączeniem placu zabaw zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się lokalizowania urządzeń reklamowych i tablic reklamowych wolno stojących.

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 ustala się wymóg spójnego zagospodarowania terenu w zakresie elementów przestrzeni publicznej z elementami małej architektury i udogodnieniem użytkowania dla osób niepełnosprawnych.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 9. 1. Na obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1100 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 25 m;
- 3) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°;
- 4) zasady i warunki wymienione w pkt 1 - 3 nie stosuje się do działek wydzielanych pod drogi oraz obiekty z zakresu infrastruktury technicznej.

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 wynikających z istniejącej infrastruktury technicznej, 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 terenu objętego planem z przyległych dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu (ulica Mazurska i ulica Sienkiewicza);
- 2) powiązanie i zachowanie ciągłości elementów projektowanego układu komunikacyjnego na terenie objętym planem, w tym jezdni i chodników, z zewnętrznym układem komunikacyjnym, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenów dróg, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 4) dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru, dopuszcza się realizację dojazdów i dojazdów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w obrębie terenu należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych oraz garażowych zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:
 - a) 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
 - b) 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 6) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 5 i 6 na wyznaczonych do tego celu miejscach w granicach terenu objętego inwestycją budowlaną, na parkingach naziemnych lub garażach naziemnych i podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz 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 oraz zapewnienie dostępu do sieci, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) zachowanie istniejącej sieci infrastruktury technicznej, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, remontu, przełożenia lub likwidacji;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej połączonej z układem miejskiej sieci wodociągowej;
- 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) docelowo podłączenie terenu objętego planem do sieci gazowej;
- 8) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na terenie własnej działki, z zastrzeżeniem pkt 9 lub do kanalizacji deszczowej;
- 9) wykonanie zabezpieczenia przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu i wód dla projektowanych dróg wewnętrznych, parkingów i placów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zaopatrzenie w ciepło wyłącznie na bazie paliw i urządzeń charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji lub odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) na terenie dopuszcza się wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy mniejszej niż 100 kW zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem energii wiatru;
- 12) dopuszcza się lokalizację instalacji fotowoltaicznych wyłącznie na dachach budynków;
- 13) 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/U** (o powierzchni około 1,40 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami;
- 2) dopuszczenie sytuowania budynków mieszkalnych z usługami w parterze wyłącznie w oznaczonej na rysunku planu strefie;
- 3) wyklucza się lokalizację usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m²;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnia zabudowy jednego budynku nie większa niż 1100 m²,
 - c) szerokość elewacji budynku od strony jeziora nie większa niż 50 m,
 - d) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2,
 - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - h) maksymalną wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych oraz mieszkalno - usługowych (usługi w parterze): do 4 kondygnacji nadziemnych, jednak nie wyżej niż 14,5 m, przy uwzględnieniu zachowania maksymalnej rzędnej wysokości budynku:
 - 182,0 m n.p.t. lokalizowanego w linii zabudowy od strony jeziora;
 - 178,3 m n.p.t. lokalizowanego w linii zabudowy od strony ul. Mazurskiej;
 - obiektów małej architektury – nie wyżej niż 3,0 m;
 - pozostałych obiektów budowlanych, niebędących budynkami – nie wyżej niż 10,0 m;
 - i) geometria dachów: dachy strome lub dachy płaskie, przy czym obowiązuje zastosowanie jednego rodzaju dachu dla wszystkich budynków w obszarze terenu (geometria dachu, kąt nachylenia połaci dachowych oraz kolor i rodzaj pokrycia dachowego),
 - j) dopuszcza się lokalizację garaży wielostanowiskowych w kondygnacji nadziemnej i podziemnej budynku,
 - k) na terenie ustala się nakaz realizacji szpaleru drzew wzdłuż granicy działki od strony ulicy Mazurskiej zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem istniejących oraz nowych zjazdów,
 - l) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej - zgodnie z § 12 i § 13.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDd** (o powierzchni około 0,04 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy dojazdowej (poszerzenie istniejącego pasa drogowego);
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość 3,0 w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację chodnika, ciągu pieszo – rowerowego, zieleni urządzonej,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 14
Ustalenia końcowe

§ 17. 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%.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Wojciech Rejterada

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Mazurskiej jest załącznikiem do uchwały.

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

§ 1. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Mazurskiej (w dniach od 22 sierpnia 2022 r. do 12 września 2022 r.) oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu (tj. do dnia 26 września 2022 r.), do ustaleń projektu planu wniesiono 16 uwag, o których mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uwagi zostały wniesione przez tego samego Wnioskującego i dotyczą terenu oznaczonego symbolem MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w zakresie:

1. Usunięcia obowiązującej linii zabudowy, która jest niezasadna, problem z prowadzeniem drogi pożarowej do budynków (ul. Mazurska nie może być brana pod uwagę ze względu na proponowany w planie szpaler drzew).

Uwaga została nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco: Obowiązująca linia zabudowy od ul. Mazurskiej pozostaje bez zmian, a proponowany szpaler drzew może być korygowany na etapie projektu zagospodarowania działki, na etapie przystąpienia do prac projektowych.

2. Zmiany nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony jeziora: 8 m zamiast 10 m – ze względu na planowaną kondygnację garaży wkomponowaną w skarpe, przy 8 m będzie to wykonalne.

Uwaga została uwzględniona

3. Usunięcia „terenu drogi publicznej klasy dojazdowej” o szerokości 3 m, oznaczonego symbolem KDd (KDxpj) – ze względu na brak zgody na wydzielenie drogi publicznej klasy dojazdowej na nieruchomości objętej planem.

Uwaga została nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco: Błąd w legendzie na rysunku planu dotyczy oznaczenia drogi - prawidłowe oznaczenie dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej to KDd - korekta na rysunku planu. Zakładany teren wydzielonego pasa drogowego poszerzenia istniejącej ulicy Sienkiewicza na etapie planu o szerokości 3,0 m, ma na celu polepszenie parametrów tej drogi.

4. Usunięcia zapisu zawartego w Rozdziale 2 § 4 pkt 5 lit a) w brzmieniu „a) stosowanie materiałów na ścianach zewnętrznych: cegła, tynk, kamień, drewno” / ze względu na ograniczanie inwestycji, co stanowi znaczący problem przy uzyskiwaniu pozwolenia na budowę, ponadto kolorystyka została opisana w podpunkcie c. Planowana kolorystyka elewacji budynków: biele, beże i szarości.

Uwaga została nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco: Podtrzymuje się stanowisko w zakresie wykończenia elewacyjnego ścian przy zastosowaniu materiałów takich jak cegła, tynk, kamień, drewno w celu podkreślenia detali wystroju elewacyjnego budynków mając na uwadze charakter miejsca ich lokalizacji w sąsiedztwie zabudowy tradycyjnej. Zapis w niczym nie ogranicza zaproponowanej kolorystyki w połączeniu z ww. detalami architektonicznymi, które w pewnym stopniu będą nawiązywały do otoczenia.

5. Usunięcia zapisu zawartego w Rozdziale 2 § 4 pkt 5 lit. b) w brzmieniu „b) na powierzchni elewacji nie większej niż 50% dopuszcza się stosowanie takich materiałów jak: okładziny włókno – cementowe, ceramiczne, panele elewacyjne z blachy;” - kolorystyka została opisana w podpunkcie c.

Uwaga została nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco: Plan nie wyklucza zastosowania innych materiałów elewacyjnych jak: okładziny włókno-cementowe, ceramiczne czy panele elewacyjne z blach powlekanych jako alternatywa która nie ogranicza również zastosowania zaproponowanej kolorystyki bieli, szarości i beżu.

6. Zmiany zapisu zawartego w pkt „10) w zagospodarowaniu terenu 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 min. powierzchni placu zabaw dla dzieci – 400 m²;” - na 100 m² – jest to wystarczająca powierzchnia dla terenu stanowiącego teren prywatny mieszkańców;

Uwaga została nieuwzględniona w części

Nieuwzględnienie uwagi w części uzasadnia się następująco: Zmniejsza się min. wielkość placu zabaw z 400 m² na 200 m², w tym min. 100 m² na plac zabaw ze względu na konieczność spełnienia wymogów dotyczących urządzenia terenów rekreacyjno wypoczynkowych w obrębie osiedli zgodnie z ustaleniami studium.

7. Zmiany zapisu zawartego w Rozdziale 7 § 9 „Na obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami:

- min. powierzchnia działki budowlanej: 4000 m² ;”

- na 400 m² – ze względu na późniejszy problem z podziałami nieruchomości (wspólnoty);

Uwaga została nieuwzględniona w części

Nieuwzględnienie uwagi w części uzasadnia się następująco: Ustalono powierzchnię na min. 1000 m² ze względu na założone zagospodarowanie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

8. Usunięciu zapisu - „minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 50 m”; - ze względu na pomniejszy problem z podziałami nieruchomości (wspólnoty);

Uwaga została nieuwzględniona w części

Uwzględnienie uwagi w części uzasadnia się następująco: Front działki zmieniono na 25 m.

9. Usunięcia zapisu w brzmieniu „kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego od 70° – 110°;” - ze względu na późniejszy problem z podziałami nieruchomości wspólnoty).

Uwaga została nieuwzględniona

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco: Kąt położenia w przedziale od 70° – 110° konieczny do zachowania w celu zabezpieczenia terenu przed niekontrolowanymi podziałami względem pasa drogowego w danym przypadku ul. Mazurskiej.

10. Zmiany powierzchni sprzedaży na 500 m² zawartej w Rozdziale 13 § 15 w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U o pow. ok. 1,43 ha) ustala się: wyklucza się lokalizację usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m²,”

- zwiększy to funkcje i atrakcyjność danego obszaru;

Uwaga została uwzględniona

11. Zmiany maksymalnej powierzchni zabudowy na 30% powierzchni zabudowy jednego budynku nie większa niż 1300 m²; to optymalne parametry dla zabudowy wielorodzinnej;”

Uwaga została nieuwzględniona w części

Nieuwzględnienie uwagi w części uzasadnia się następująco: Pow. zabudowy zmieniona z 35% na maks. 30% oraz pozostawia się maks. pow. jednego budynku 1100 m² z uwagi na założone zagospodarowanie budynkami wielorodzinnymi wysokimi.

12. Usunięciu zapisu zawartym w pkt „c) szerokość elewacji budynku od strony jeziora nie większa niż 45 m”;

- gdyż przez taki zapis planowana inwestycja traci potencjał, nie zostaną wykorzystane w pełni walory nieruchomości, znacznie ograniczanie zabudowy.

Uwaga została nieuwzględniona w części

Uzasadnienie do nieuwzględnionej uwagi w części. Dopuszczono usytuowanie budynków równolegle do linii brzegowej jeziora. Zwiększono szerokość elewacji frontowej na 50 m, ale nie usunięto, ponieważ parametr daje gwarancje, że budynki nie powstaną na całej długości działki nr 861. Głównym celem ograniczenia szerokości jest zachowanie naturalnego przewietrzania się jeziora.

13. Zmiany maks. intensywności zabudowy w pkt „e) maksymalna intensywność zabudowy : 0,8;” na 1,4 który stanowi optymalny parametr dla zabudowy wielorodzinnej, proponowana zabudowa nie jest przesycona zostały zachowane 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny;

Uwaga została nieuwzględniona w części

Uzasadnienie do nieuwzględnionej uwagi w części. Wskaźnik intensywności zabudowy został przeliczony w stosunku do planowanej zabudowy wielorodzinnej wysokiej – możliwe zwiększenie maks. do 1,2, przy czym jest to maksymalny wskaźnik dla wykorzystania możliwości terenu na usytuowanie zabudowy o maksymalnych parametrach i intensywności zabudowy .

14. Zmiany zapisu w pkt „f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 45% powierzchni działki budowlanej;” - na 35%, który stanowi optymalny parametr dla zabudowy wielorodzinnej.

Uwaga została uwzględniona

15. Zmiany zapisów zawartych w pkt „g) wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych oraz mieszkalno – usługowych (usługi w parterze): do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe przy zastosowaniu dachów stromych, jednak nie wyżej niż 12,5 m, natomiast przy zastosowaniu dachów płaskich do 3 kondygnacji nadziemnych jednak nie wyżej niż 10 m;

- budynków mieszkalnych z garażem w kondygnacji parteru budynku: do 4 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe przy zastosowaniu dachów stromych, jednak nie wyżej niż 14,5 m, natomiast przy zastosowaniu dachów płaskich nie wyżej niż 12,5 m;”

- na:

”budynków mieszkalnych oraz mieszkalno – usługowych (usługi w parterze); do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe przy zastosowaniu dachów stromych, jednak nie wyżej niż 14,5 m w stosunku do poziomu parteru budynku, natomiast przy zastosowaniu dachów płaskich do 4 kondygnacji nadziemnych jednak nie wyżej niż 14,5 m w stosunku do poziomu parteru budynku”

Wysokość zabudowy należy oceniać na podstawie rzędnych terenu – teren obszaru objętego planem położony jest w niecce, gdzie występuje znaczne obniżenie – od strony jeziora mamy skarpę wysokości 4 - 4,5 m, różnice wysokości na terenie objętym opracowaniem sięgają miejscami 6 m – projektowane budynki nieznacznie będą wystawały ponad linię drzew nad jeziorem, w projektowanych budynkach usytuowanych od strony jeziora – garaż podziemny zostanie wkomponowany w skarpe.

Uwaga została nieuwzględniona w części

Uzasadnienie: Na podstawie sporządzonej analizy urbanistycznej do projektu planu określono wytyczne projektowe do przyszłego planu zagospodarowania przestrzennego. Analiza wskazała maksymalną wysokość budynku jaka może być zastosowana w linii brzegowej jeziora. Ponadto studium jako wytyczne posłużyło do ograniczenia wysokości maks. do 4 kondygnacji.

Zastosowane zapisy jasno precyzują w jaki sposób dany teren może być zagospodarowany w utrzymaniu i zachowaniu maks. wysokości zabudowy. Od strony jeziora, w przypadku maksymalnego zbliżenia i wykorzystania istniejącej skarpy – dopuszcza się wykorzystanie jednej kondygnacji na cele garażu. kondygnacje mieszkalne mogą być liczone od poziomu skarpy i są zaplanowane jako 3. Jest to dla tego terenu w sąsiedztwie zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej wyważona krajobrazowo wysokość czytana zarówno od strony ulicy jak i jeziora, nie zaburzająca skali istniejącej struktury przestrzennej oraz panoramy/sylwety w tej części miasta. Planowana zabudowa ma w sposób nieinwazyjny dla otoczenia wkomponować się w istniejącą tkankę miasta. charakter tej części miasta w znaczny sposób różni się od części północnej czy śródmiejskiej, stąd na przedmiotowym terenie dopuszcza się maksymalną wysokość do 4 kondygnacji.

Uwzględnia się uwagę w części w zakresie dopuszczenia tej wysokości na całym terenie. Jednak istotnym jest, z punktu widzenia przestrzennego, aby teren został zabudowany w sposób równy od poziomu ulicy Mazurskiej. Skarpa od strony jeziora może być wykorzystana na cele zagospodarowania terenu oraz wkomponowania w nią jednej kondygnacji z wykorzystaniem na cele garażowania.

Celem opracowania planu jest uwzględnienie wszystkich czynników wpływających na ład przestrzenny na danym terenie. Zabudowa występująca w najbliższym sąsiedztwie nie jest wyższa niż 11 m.

Przyjęte ustalenia i zapisy dotyczące wysokości zabudowy w projekcie planu są wynikiem wniosków z posiedzenia Gminnej Komisji Architektoniczno – Urbanistycznej.

Dostosowano zapisy w planie do spełnienia maksymalnej wysokości biorąc pod uwagę zwiększenie wysokości dla wszystkich budynków na terenie z ograniczeniem:

maksymalną wysokość zabudowy: budynków mieszkalnych oraz mieszkalno – usługowych (usługi w parterze): do 4 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 14,5 m, przy zachowaniu maksymalnej rzędnej wysokości budynku 178,7 m. n. p.t.;

16. Usunięcia zapisu w pkt „j) ustala się sytuowanie parteru budynków na planowanej rzędnej wysokości 164,2 m n.p.t.; dopuszcza się niewielką niwelację terenu w granicach obszaru z tolerancją $\pm 0,6$ m;” - w projektowanych budynkach usytuowanych od strony jeziora – garaż podziemny zostanie wkomponowany w skarpe, poziom parteru budynków znajdzie się powyżej skarpy ze względu na nasłonecznienie kondygnacji mieszkalnej położonej powyżej.

Jednym ze strategicznych celów rozwoju gminy opisanych w studium miasta i gminy Olecko jest rozwój budownictwa mieszkaniowego. Dodatkowo w studium zakłada się następujące główne kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz przeznaczeniu terenów: rozwój mieszkalnictwa, kształtowania stref miejskiej i wiejskiej jako przestrzeni konkurencyjnych, o wysokiej jakości i standardzie zagospodarowania, spełniających wymagania i aspiracje potencjalnych użytkowników oraz podnoszenia standardu istniejących jednostek osadniczych. Planowana przeze mnie inwestycja wpisuje się w założenia rozwoju miasta i gminy Olecko, z tego względu wnoszę o zmianę powyższych zapisów w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Mazurskiej.

Uwaga została uwzględniona

Uzasadnienie: Usunięto zapis, w zamian wprowadzono zapisy doprecyzowując wysokość w ze wskazaniem jakiej rzędnej wysokości dla przedmiotowego terenu nie można przekroczyć .

§ 2. W związku z uwzględnieniem części uwag i wprowadzeniem zmian do projektu planu, zmieniony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Mazurskiej został ponownie po raz drugi wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 16 grudnia 2022 r. do 9 stycznia 2023 r. W okresie powtórnego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu (tj. do dnia 24 stycznia 2023 r.), do ustaleń projektu planu wniesiono 4 uwagi. Uwagi zostały wniesione przez tego samego Wnioskującego i dotyczą terenu oznaczonego symbolem MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami:

1. Zmiany zapisu zawartego w Rozdziale 2 § 4 pkt 5 lit. „b) na powierzchni elewacji nie większej niż 50% dopuszcza się stosowanie takich materiałów jak: okładziny włókno – cementowe, ceramiczne, panele elewacyjne z blachy;”

- na:

„ lit. b) na powierzchni elewacji nie większej niż 50% dopuszcza się stosowanie takich materiałów jak panele elewacyjne z blachy;”

Uwaga została uwzględniona

2. Zmiany zapisu w pkt „10) w zagospodarowaniu terenu należy w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić urządzenie zielonego terenu rekreacyjno – wypoczynkowego z obiektami małej architektury oraz urządzeniami sportowo – rekreacyjnymi dla mieszkańców, w tym plac zabaw dla dzieci oraz osób starszych, z zastrzeżeniem spełnienia minimalnej powierzchni terenu 200 m².

- na :

„10) w zagospodarowaniu terenu należy w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić urządzenie zielonego terenu rekreacyjno – wypoczynkowego z obiektami małej architektury oraz urządzeniami sportowo – rekreacyjnymi dla mieszkańców z zastrzeżeniem spełnienia minimalnej powierzchni terenu 200 m², w tym plac zabaw dla dzieci o minimalnej powierzchni terenu 100 m².”

Uwaga została uwzględniona

3. Zmiany zapisu zawartego w Rozdziale 7 § 15 pkt 4 lit. f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 35% powierzchni działki budowlanej.”.

- na:

„f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;”.

Uwaga została uwzględniona

4. Zmiany zapisu zawartego w pkt g) maksymalną wysokość zabudowy: budynków mieszkalnych oraz mieszkalno – usługowych (usługi w parterze): do 4 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 14,5 m, przy zachowaniu maksymalnej rzędnej wysokości budynku 178,7 m n.p.t.;

- na :

„g) maksymalną wysokość zabudowy: budynków mieszkalnych oraz mieszkalno – usługowych (usługi w parterze): do 4 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 14,5 m, przy zachowaniu maksymalnej rzędnej wysokości budynku 182,0 m n. p.t.”;

Uwaga została nieuwzględniona

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi. Bez zmiany pkt g) Wysokość została dostosowana do maksymalnej możliwej wysokości dla tego terenu.

Wskazana w planie maksymalna rzędna 178,7 m n.p.t. daje możliwość posadowienia do 4 kondygnacji nadziemnych na przedmiotowym terenie z ograniczeniem do 14,5 m wysokości zabudowy. Jest to maksymalna wysokość przewidywana dla tego terenu. Proponowana rzędna 182,0 m n.p.t spowoduje podniesienie planowanej zabudowy do wysokości do 17,8 m. Jak już analizowano na etapie koncepcji wysokość zabudowy dla przedmiotowego terenu jest liczona od poziomu rzędnej od strony ulicy Mazurskiej. Proponowana wysokość dysharmonizuje otoczenie i będzie miała znaczący wpływ na sylwetkę miasta. Jest to przestrzennie w tym miejscu nie wskazane.

§ 3. W związku z uwzględnieniem części uwag i wprowadzeniem zmian do projektu planu, zmieniony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Mazurskiej został ponownie po raz trzeci wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 12 maja 2023 r. do 1 czerwca 2023 r. W okresie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu (tj. do dnia 15 czerwca 2023 r.), do ustaleń projektu planu wniesiono 2 uwagi. Uwagi zostały wniesione przez tego samego Wnioskującego i dotyczą terenu oznaczonego symbolem MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w zakresie:

1. Usunięcia obowiązującej linii zabudowy

Uwaga została uwzględniona

2. Zmiany zapisu dotyczącego wysokości budynku na:

„maksymalną wysokość zabudowy: budynków mieszkalnych oraz mieszkalno – usługowych (usługi w parterze) do 4 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 14,5 m w stosunku do poziomu parteru budynku, przy zachowaniu maksymalnej rzędnej wysokości budynku 182,00 m n.p.t.”

Uwaga została nieuwzględniona w części

Nieuwzględnienie uwagi w części uzasadnia się następująco: w planie w słowniczku występuje definicja wysokości zabudowy – wprowadzenie zapisu w brzmieniu: „w stosunku do poziomu parteru” w ustaleniach szczegółowych nie ma więc większego sensu. Jednocześnie warunki techniczne zawarte w paragrafie 6 rozporządzenia uszczegóławiają usytuowanie wejścia do budynku.

§ 4. W związku z uwzględnieniem części uwag i wprowadzeniem zmian do projektu planu, zmieniony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Mazurskiej został ponownie po raz czwarty wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 4 sierpnia 2023 r. do 24 sierpnia 2023 r. W okresie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu (tj. do dnia 7 września 2023 r.), do ustaleń projektu planu wniesiono 1 uwagę. Uwaga została wniesiona przez tego samego Wnioskującego i dotyczą terenu oznaczonego symbolem MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w zakresie:

1. Zmiany zapisu zawartego w § 15 pkt 4 lit. g) w brzmieniu „g) maksymalną wysokość zabudowy: budynków mieszkalnych oraz mieszkalno – usługowych (usługi w parterze) do 4 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 14,5 m, przy zachowaniu maksymalnej rzędnej wysokości budynku:

- 182,00 m n.p.t. lokalizowanego w linii zabudowy od strony jeziora;
- 178,3 m n.p.t. lokalizowanego w linii zabudowy od strony ul. Mazurskiej;”
- na:

„g) maksymalną wysokość zabudowy: budynków mieszkalnych oraz mieszkalno – usługowych (usługi w parterze) do 4 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 14,5 m w stosunku do poziomu parteru budynku, przy zachowaniu maksymalnej rzędnej wysokości budynku:

- 182,00 m n.p.t. lokalizowanego w linii zabudowy od strony jeziora;
- 178,3 m n.p.t. lokalizowanego w linii zabudowy od strony ul. Mazurskiej;”

Uwaga została uwzględniona.

§ 5. W związku z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Warmińsko – Mazurskiego, zmieniony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Mazurskiej został ponownie po raz piąty wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 19 stycznia 2024 r. do 8 lutego 2024 r. W okresie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu (tj. do dnia 22 lutego 2024 r.), do ustaleń projektu planu nie wniesiono uwag.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ul. Mazurskiej, 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych 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 wykupów 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. Podstawą przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowiąc 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

Prace nad planem wykonano w oparciu o uchwałę Nr BRM.0007.126.2021 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Mazurskiej.

Celem sporządzenia planu jest zdefiniowanie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu, ustalenie parametrów zabudowy oraz wyznaczenie zasad obsługi komunikacyjnej. Plan obejmuje teren działki o nr ewid. 861 o powierzchni 1,4382 ha, w skład której wchodzi – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy Bp. Teren jest własnością prywatną. Obszar planu obecnie jest niezagospodarowany i niezabudowany, posiada dostęp do drogi gminnej – ul. Mazurskiej.

Obszar planu jest wyposażony w niezbędną infrastrukturę techniczną oraz komunikacyjną.

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.

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 budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów, a także w zakresie zasad sytuowania reklam, szyldów oraz 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 w planie poprzez wprowadzenie udogodnień dla osób niepełnosprawnych w kształtowaniu przestrzeni publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

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 w Olecku, 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 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 i 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 w dniach od 22 sierpnia 2022 r. do 12 września 2022 r. w siedzibie Urzędu odbyło się wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, z możliwością wnoszenia uwag do dnia 26 września 2022 r.

c) przeprowadzenie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu i w prognozie oddziaływania na środowisko rozwiązaniami w dniu 12 września 2022 r.,

d) rozpatrzenie uwag – w ustawowym terminie do dnia 26 września 2022 r. wpłynęło 1 pismo zawierające łącznie 16 uwag. Burmistrz rozstrzygnął o nieuwzględnieniu 5 uwag w całości, a 7 uwag nie uwzględnił częściowo.

Pozostałe 4 uwagi postanowiono uwzględnić w całości.

Po wprowadzeniu stosownych zmian projekt planu ponownie wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 16 grudnia 2022 r. do 9 stycznia 2023 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 28 grudnia 2022 r.

W ustawowym terminie tj. do dnia 24 stycznia 2023 r. wpłynęło 1 pismo zawierające łącznie 4 uwagi. Burmistrz rozstrzygnął o nieuwzględnieniu 1 uwagi w całości, a 3 pozostałe uwagi postanowiono uwzględnić w całości.

Po wprowadzeniu stosownych zmian projekt planu ponownie po raz trzeci wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 12 maja 2023 r. do 1 czerwca 2023 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 15 maja 2023 r.

W ustawowym terminie tj. do dnia 15 czerwca 2023 r. wpłynęło 1 pismo zawierające łącznie 2 uwagi. Burmistrz rozstrzygnął o nieuwzględnieniu częściowo 1 uwagi oraz uwzględnieniu 1 uwagi w całości.

Po wprowadzeniu stosownych zmian projekt planu ponownie po raz czwarty wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 4 sierpnia 2023 r. do 24 sierpnia 2023 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 21 sierpnia 2023 r.

W ustawowym terminie tj. do dnia 07.09.2023 r. wpłynęło 1 pismo zawierające 1 uwagę. Burmistrz rozstrzygnął o uwzględnieniu uwagi w całości.

Uwzględniona uwaga nie stanowiła o potrzebie ponowienia etapu uzgodnień i opinii oraz ponowieniu wyłożenia do publicznego wglądu, gdyż dotyczyła doprecyzowania ustalonej w planie wysokości zabudowy w stosunku do poziomu parteru budynku.

W dniach od 19 stycznia 2024 r. do 8 lutego 2024 r. odbyło się piąte 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;

e) 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 z dnia 27 marca 2003 r. 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 z dnia 27 marca 2003 r. 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, z uwzględnieniem zlokalizowanych na nich chodników i ścieżek rowerowych oraz dopuszczeniem realizacji chodników i ścieżek pieszo-rowerowych i rowerowych na terenach dróg publicznych i wewnętrznych;

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 z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Opracowany projekt planu jest zgodny z wnioskami wynikającymi z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, dokonaną 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 oraz miejscowych planów 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 własne i wydatki gminy, w tym wpływy z podatku od nieruchomości oraz wpływ na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych 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.

Burmistrz zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił 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 i jest zgodny z przepisami odrębnymi.

W związku z wydanym Rozstrzygnięciem Nadzorczym nr PN.4131.452.2023 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 8 grudnia 2023 r. opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Woj. Warmińsko - Mazurskiego z 2023 r. poz. 6236 w dniu 13 grudnia 2023 r. stwierdzającym nieważność podjętej uchwały nr BRM.0007.70.2023 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 27 października 2023 r. w sprawie planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Mazurskiej 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: „nadmierzna intensywność zabudowy – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, rozumianej jako suma powierzchni wszystkich powierzchni kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, w stosunku do powierzchni działki budowlanej”.

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 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. 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 terenu MW/U w następstwie wprowadzonej definicji nadziemnej intensywności zabudowy określono jej maksymalną wartość do wykorzystania na terenie MW/U.

W § 15 pkt 4 lit. f): maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2; oraz dodano w 15 pkt 4 lit. h) tiret 2 i tiret trzeci w brzmieniu: „maksymalna wysokość zabudowy:

- obiektów małej architektury – nie wyżej niż 3,0 m;
- pozostałych obiektów budowlanych, niebędących budynkami – nie wyżej niż 10,0 m”;

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 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

w dniach od 19 stycznia 2024 r. do 8 lutego 2024 r. odbyło się piąte 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.

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 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. Publikacja w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego obejmie tekst planu stanowiący treść uchwały, część graficzną oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowiące załączniki do uchwały, a także załącznik stanowiący dane przestrzenne do uchwały.

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