

Projekt

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ W OLECKU

z dnia 2025 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Aleja Zwycięstwa i ul. Kościuszki w Olecku, zwany dalej „planem”, w granicach określonych na rysunku planu w skali 1:1000.

2. Granice obszaru objętego planem przyjęto zgodnie z uchwałą nr BRM.0007.59.2023 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 31 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Aleja Zwycięstwa i ul. Kościuszki w Olecku.

3. Plan składa się z:

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

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 2. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) **obszar objęty planem** – obszar w granicach określonych w § 1 ust. 2;
- 2) **teren** – teren o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony indywidualnym symbolem;
- 3) **symbol** – symbol terenu funkcjonalnego określony odpowiednio oznaczeniem literowym lub cyfrowym i literowym;
- 4) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 5) **linie rozgraniczające** – linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia określająca najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej drogi publicznej lub granicy działki ewidencyjnej, zgodnie z rysunkiem planu; dotyczy to również elementów wejść do budynku, takich jak schody, pochylnie i rampy; nie dotyczy zaś wysuniętych poza tę ścianę balkonów, gzymsów, okapów, wykuszy i zadaszeń, pod warunkiem, że nie wykraczają one poza linię rozgraniczającą teren;
- 7) **zabudowa usługowa** – obiekty, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, niewytwarzająca metodami przemysłowymi dóbr materialnych, mająca na celu zaspokojenie potrzeb ludności, nie zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 8) **zieleń wysoka** – zieleń o wysokości ponad 3 m;
- 9) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, poza ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) przeznaczenie terenu określone symbolem;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

2. W planie ustala się:

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

§ 5. W planie nie ustala się:

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

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

- 1) U – teren usług;
- 2) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) MW-UH – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług handlu;
- 4) KDZ – teren drogi zbiorczej;
- 5) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 6) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 7) ZP – teren zieleni urządzonej.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego należy realizować poprzez przestrzeganie zasad zabudowy określonych w planie, w tym sytuowanie obiektów w obrębie określonych linii zabudowy, z uwzględnieniem parametrów i gabarytów zabudowy, określonych w § 12 - 18.

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

3. Wprowadza się zakaz lokalizacji wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych – zakaz ten nie dotyczy obiektów służących informacji o zabytkach, gminie i promocji gminy oraz podczas trwania imprez masowych.

4. Maksymalna wysokość zabudowy infrastruktury technicznej – 12 m.

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

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

7. Zakazuje się:

- 1) zastosowania sidingu jako materiału wykończeniowego;
- 2) kształtowania elewacji zewnętrznych z drewnianych bali nieotynkowanych;

3) realizacji obiektów typu „blaszak”.

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

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 8. 1. W zakresie ochrony przed hałasem tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MW, MW-UH zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

2. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi na terenie 1 MW należy sytuować poza zasięgiem uciążliwości od drogi wojewódzkiej nr 655.

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

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

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

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 9. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się na zasadzie połączenia zewnętrznego z drogą wojewódzką nr 655.

2. Na układ komunikacyjny w obszarze objętym planem składają się tereny: KDZ – teren drogi zbiorczej, KDD – teren drogi dojazdowej, KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

- 1) obiekty usługowe – minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy;
- 2) obiekty mieszkaniowe – minimum 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny;
- 3) liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się w ilości minimum:
 - a) usługi o powierzchni użytkowej do 50 m² włącznie – 0%,
 - b) pozostałe usługi – nie mniej niż 4% ogólnej liczby miejsc.

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

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

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

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 10. 1 W zakresie sieci infrastruktury technicznej, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi, na zasadzie wspólnej koordynacji projektowanych inwestycji.

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

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

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

4. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych plan ustala:

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

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala:

- 1) odprowadzanie wód opadowych poprzez sieć kanalizacji deszczowej;

- 2) wody opadowe odprowadzane z powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych (ulic, placów postojowych, parkingów) należy przed wprowadzeniem do odbiornika oczyszczać, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zasilania w energię elektryczną plan ustala:

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

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

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

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

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

Rozdział 6

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

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

Rozdział 7

Przepisy szczegółowe

Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się przeznaczenie: **teren usług**.

2. Ustala się zakaz lokalizowania usług:

- 1) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 2) handlu kruszywem budowlanym;
- 3) handlu sypkimi materiałami budowlanymi i składowania towarów sypkich pod gołym niebem;
- 4) handlu opałem.

3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,7;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;
- 6) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy: nie ustala się.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW** ustala się przeznaczenie: **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**.

2. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokale usługowe w parterach budynków.

3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 1;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 14 m;
- 6) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.

4. W zakresie istniejącej, zrealizowanej i użytkowanej zgodnie z przepisami prawa zabudowy oraz sposobu użytkowania działek dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych w obrębie budynków nie powodujących zmiany udziału powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności i wysokości zabudowy.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW-UH** ustala się przeznaczenie: **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług handlu.**

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: zabudowy mieszkaniowej – 30%, zabudowy usługowej – 25%;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: zabudowy mieszkaniowej – 1, zabudowy usługowej – 0,2;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: zabudowy mieszkaniowej – 1,5, zabudowy usługowej – 0,5;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: zabudowy mieszkaniowej – 16 m, zabudowy usługowej – 10 m;
- 6) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ, 2KDZ** ustala się przeznaczenie: **teren drogi zbiorczej.**

2. Ustala się zasady zagospodarowania:

- 1) szerokość terenu 1KDZ w liniach rozgraniczających zmienna – minimum 17 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość terenu 2KDZ w liniach rozgraniczających zmienna – minimum 16 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, zjazdów, zatok i przystanków autobusowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie: **teren drogi dojazdowej.**

2. Ustala się zasady zagospodarowania:

- 1) szerokość terenu 1KDD w liniach rozgraniczających zmienna – minimum 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, zjazdów, zatok i przystanków autobusowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR** ustala się przeznaczenie: **teren komunikacji drogi wewnętrznej.**

2. Ustala się zasady zagospodarowania:

- 1) szerokość terenu 1KR w liniach rozgraniczających zmienna – minimum 9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, zjazdów, zatok i przystanków autobusowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

2. Ustala się zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się obiekty małej architektury;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 3 m;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 4) zagospodarowanie zielenią niską i wysoką.

Rozdział 8
Przepisy końcowe

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Wojciech Rejterada

Rysunek planu skala 1:1000
1 cm = 10 m

[illegible]

UKŁAD WSPÓŁCZESNYCH
ETAS 1989/Poland/CS 2000/Żelaz
Złoty 1000
Stawki: Płatności w Czechu
i. Kłopoty 12
18-400 Czechy

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Olecku
z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie wpłynęły uwagi.

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

Rozstrzyga się, co następuje:

1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, z późn. zm.) zadania własne gminy będą realizowane i finansowane w całości lub części ze środków budżetu gminy oraz źródeł zewnętrznych w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Olecku

z dnia 2025 r.

Zalacznik4.gml

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

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzono w związku z uchwałą nr BRM.0007.59.2023 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 31 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Aleja Zwycięstwa i ul. Kościuszki w Olecku. Obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje powierzchnię ok. 2 ha.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony został w oparciu o przepisy prawne oraz zgodnie ze 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.).

Zgodnie ze studium obszar opracowania planu obejmuje tereny usługowe, mieszkaniowo-usługowe i mieszkaniowe wielorodzinne.

W wyniku podjęcia uchwały zmianie ulegnie uchwała nr XLVII/379/06 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 31 sierpnia 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczonych części miasta Olecka obejmujących tereny położone w sąsiedztwie torów kolejowych pomiędzy drogami wyjazdowymi do Świętajna i Giżycka, tereny przyległe do drogi wyjazdowej w kierunku Elku, teren przy ul. Wojska Polskiego, teren między ulicami Kasprowicza, Rzeźnicką, Kościuszki i targowicą, teren przy skrzyżowaniu ulic Al. Zwycięstwa i Kościuszki, tereny przyległe do ulic Wiejskiej i Leśnej, teren położony w sąsiedztwie osiedla mieszkaniowego Lesk oraz tereny w sąsiedztwie jeziora Oleckie Wielkie. Wymieniona uchwała ustala następujące przeznaczenie terenów, które ulegnie zmianie:

- teren upraw ogrodniczych z zabudową mieszkaniową (teren 2RU/MN),
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (teren 1MN),
- teren usług (teren 2U),
- teren zieleni urządzonej (teren 21ZP),
- teren parkingów (teren 3KP),
- teren dróg publicznych - lokalnych (10KDL),
- teren dróg wewnętrznych (teren 12KDW).

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy:

1) ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju – obszar objęty planem stanowi teren położony w zurbanizowanej części miasta, wyposażony w podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej i dostęp do dróg publicznych. Parametry zabudowy ustalone w planie powinny załagodzić konflikty urbanistyczno-przestrzenne;

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

3) ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin – wymogi te zostały spełnione poprzez zapisy rozdziału 3 niniejszego planu, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Obszar objęty planem nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych; brak jest udokumentowanych złóż kopalin;

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

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

6) walory ekonomiczne przestrzeni – wymóg został spełniony poprzez przeznaczenie pod zabudowę usługową i mieszkaniową, w tym częściowo terenów już zainwestowanych, posiadających pełne uzbrojenie w infrastrukturę techniczną;

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

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

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

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan miejscowy nie ogranicza realizacji przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – w trakcie realizacji procedury planistycznej dotyczącej niniejszego planu miejscowego, zapewniony był udział społeczeństwa w pracach nad projektem, m.in. poprzez możliwość składania wniosków, przeprowadzenie konsultacji społecznych oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w formie spotkania otwartego oraz indywidualne konsultacje z projektantem planu;

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

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – odpowiednia ilość wody do celów zaopatrzenia ludności będzie zapewniona poprzez istniejącą sieć wodociągową z możliwością jej rozbudowy lub przebudowy; natomiast nowe inwestycje realizuje się na zasadzie przyłączenia do istniejącej sieci; zapisy planu dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę w § 10 ust. 3;

14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego – plan nie przewiduje lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;

15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – plan obejmuje obszary o kierunkach rozwoju: mieszkaniowym, usługowym i mieszkaniowo-usługowym, zgodnie z ustaleniami studium gminy Olecko, zarazem nie obejmuje terenów produkcji rolniczej.

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

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko podlegał konsultacjom społecznym. W trakcie konsultacji nie wniesiono uwag.

Ustalenia miejscowego planu zabezpieczają interes publiczny i interesy prywatne.

Analiz ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego – podsumowanie znajduje się w zestawieniu wydatków i wpływów, jakie poniesie gmina w związku z uchwaleniem planu.

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

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wykonano analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, w której dokonano m. in. analizy społecznej.

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

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

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

Plany miejscowe należy sporządzać w pierwszej kolejności dla:

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

Z analizy decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego wynika, iż najwięcej decyzji dotyczy terenów miasta Olecka, pomimo że aż 59% powierzchni miasta pokryta jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

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

Plan jest zgodny z wynikami analizy.

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

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

W wyniku uchwalenia planu nastąpi zmiana przeznaczenia terenów, co w przypadku sprzedaży gruntów przełoży się na możliwość uzyskania przychodów z tytułu opłaty planistycznej.

W przypadku realizacji zabudowy zgodnie z założeniami planu zwiększą się przychody z tytułu podatku od nieruchomości. Przewiduje się pozytywny skutek przedmiotowego planu na budżet gminy.

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