

Projekt

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ W OLECKU

z dnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Park w Olecku

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) 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 w rejonie ul. Park w Olecku, zwany dalej „planem”, w granicach określonych na rysunku planu w skali 1:1000.

2. 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 w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, 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. 1;
- 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) **linie rozgraniczające** – linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **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;
- 6) **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;
- 7) **zielenń wysoka** – zielenń o wysokości ponad 3 m;
- 8) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, poza ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu określone symbolem;
- 4) nieprzekraczalna linia 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) 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;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. W planie nie ustala się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) 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;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) **UT** – teren usług turystyki;
- 2) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 3) **ZPW** – teren zieleni urządzonej wysokiej;
- 4) **KDD** – teren komunikacji drogowej publicznej – droga dojazdowa;
- 5) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 6) **KP** – teren komunikacji pieszo-rowerowej.

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 § 14 - 18.

2. 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.

3. Maksymalna wysokość zabudowy infrastruktury technicznej – 12 m.

4. Elewacje budynków od strony ciągów komunikacyjnych należy kształtować ze szczególną dbałością o atrakcyjny wygląd oraz przy zastosowaniu wysokiej jakości materiałów budowlanych.

5. Ustala się kolorystykę budynków wyłącznie w odcieniach jasnych, pastelowych.

6. Kolorystyka pokryć dachowych: naturalne barwy dachówki ceramicznej oraz odcienie koloru brązowego.

7. Zakazuje się realizacji obiektów garażowych i gospodarczych typu „blaszak”.

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

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

Rozdział 3

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

§ 8. 1. Obszar objęty planem stanowi część parku miejskiego, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-4297 24 marca 2004 roku. Ustala się nakaz:

- 1) odtworzenia historycznego układu zabudowy parku;
- 2) nawiązania bryłą budynków i formą architektoniczną do zabytkowych form przestrzennych chronionego kompleksu.

2. W zakresie ochrony zabytków obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
3. Ustala się zakaz wprowadzania elementów szpecących przestrzeń, np. instalowania reklam wielkopowierzchniowych oraz elementów mających negatywny wpływ na krajobraz kulturowy zabytkowego parku miejskiego.
4. Ustala się zakaz montażu instalacji fotowoltaicznych.
5. Dopuszcza się zabudowę na granicy działek budowlanych na terenie UT.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. 1. W zakresie ochrony przed hałasem teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1UT zalicza się do terenów rekreacyjno - wypoczynkowych.

2. 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.

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

4. 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 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 10. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się na zasadzie połączenia zewnętrznego z drogą powiatową - ulicą Parkową.

2. Na układ komunikacyjny w obszarze objętym planem składają się tereny: KDD – teren komunikacji drogowej publicznej – droga dojazdowa, KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, KP – tereny komunikacji pieszo-rowerowej.

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

- 1) obiekty usługowe – minimum 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje hotelowe;
- 2) liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się w ilości minimum:
 - ogólna liczba stanowisk do 9 – 0%,
 - ogólna liczba stanowisk powyżej 9 – nie mniej niż 4% ogólnej liczby miejsc;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą terenów komunikacji drogowej publicznej/wewnętrznej, dla których realizuje się minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
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. Dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania na przyległym terenie oznaczonym symbolem 1KR.
6. Dostępność komunikacyjną osobom ze szczególnymi potrzebami należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

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

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych.
4. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych plan ustala:
 - 1) odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków;
 - 2) rozbudowę i przebudowę sieci kanalizacji sanitarnej dla obsługi terenów przeznaczonych do zabudowy;
 - 3) obowiązek podczyszczania ścieków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi określającymi warunki wprowadzenia ścieków do urządzeń kanalizacyjnych.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala:

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

6. W zakresie zasilania w energię elektryczną plan ustala:

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

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

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

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

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

Rozdział 7

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

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

Rozdział 8

Przepisy szczegółowe

Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UT** ustala się przeznaczenie: **teren usług turystyki**.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 6) ukształtowanie połaci dachowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45°, pokryte dachówką ceramiczną w odcieniach koloru ceglastego lub czerwonego, lub brązowego;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-7ZP** ustala się przeznaczenie: **teren zieleni urządzonej**.

2. Ustala się zasady zagospodarowania:

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

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZPW** ustala się przeznaczenie: **teren zieleni urządzonej wysokiej**.

2. Ustala się zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się utwardzenie terenu pod ciągi piesze i rowerowe;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 3) zagospodarowanie zielenią wysoką.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie: **teren komunikacji drogowej publicznej – droga dojazdowa**.

2. Ustala się zasady zagospodarowania:

- 1) szerokość terenu 1KDD w liniach rozgraniczających zmienna – minimum 4,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację ciągów pieszych i rowerowych oraz parkingów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

2. Ustala się zasady zagospodarowania:

- 1) szerokość terenu 1KR w liniach rozgraniczających zmienna – minimum 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację ciągów pieszych i rowerowych oraz parkingów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-4KP** ustala się przeznaczenie: **teren komunikacji pieszo-rowerowej**.

2. Ustala się zasady zagospodarowania:

- 1) szerokość terenów w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nie dopuszcza się lokalizacji budynków, wiat, altan.

Rozdział 9 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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Park w Olecku

Rysunek planu skala 1:1000
1 cm = 10 m

0 10 30 50 m



LEGENDA

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINE ROZGRANICZAJĄCE TEREN O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYMI ZASADAMI ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEMKALNA LINIA ZABUDOWY
	TEREN USŁUGI TURYSTYKI
	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ WYSOKIEJ
	TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ – DROGA DOJAZDOWA
	TEREN KOMUNIKACJI PIESZO – ROWEROWEJ
	TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OLECKO



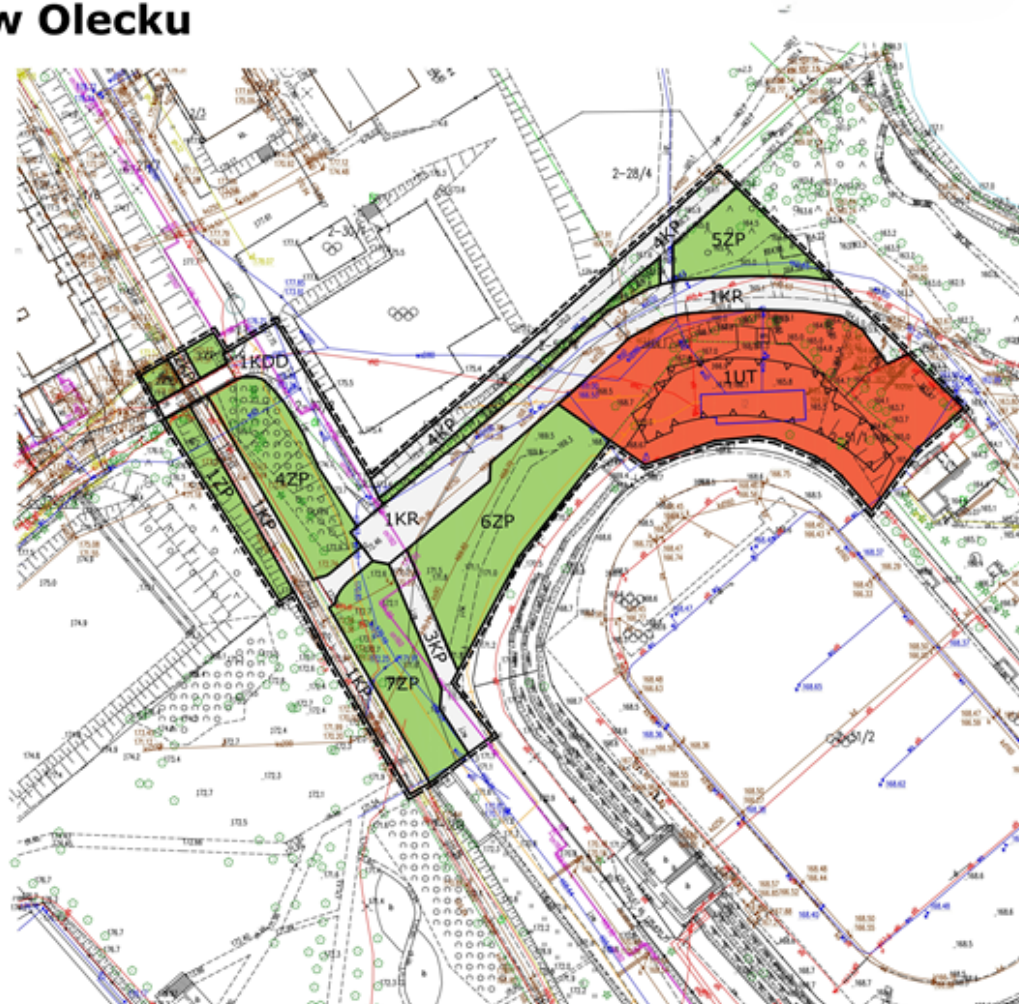
TEREN ZAGOSPODAROWANIA W ZIELONY
TEREN USŁUGI TURYSTYKI
TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ WYSOKIEJ
TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ
TEREN KOMUNIKACJI PIESZO – ROWEROWEJ
TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

OBIEKTY WYKONANE I ZAKŁADANE
OBIEKTY WYKONANE I ZAKŁADANE
OBIEKTY WYKONANE I ZAKŁADANE

OBIEKTY WYKONANE I ZAKŁADANE

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH:
ETRS 1989/PolandCS 2002Zone7

ŹRÓDŁO DANYCH:
Starostwo Powiatowe w Olecku
ul. Kolejowa 32
19-400 Olecko



Załącznik nr 2 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Olecku
z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu uwagi nie wpłynęły.

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 2025 r. poz. 1153, 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.

2. W planie przewiduje się inwestycję z zakresu infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych Gminy Olecko, tj. budowa drogi gminnej w granicach terenu oznaczonego symbolem 1 KDD.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Olecku

z dnia 2026 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.0007.46.2022 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 23 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Park w Olecku. Obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje powierzchnię ok. 1,5 ha.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony został w oparciu o przepisy prawne oraz zgodnie z zapisami 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.

Celem sporządzenia nowego planu miejscowego (teren w części objęty jest planem miejscowym zatwierdzonym uchwałą nr XX/162/2000 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 30 marca 2000 r.), jest w szczególności określenie zasad obsługi komunikacyjnej obiektu hotelowego oraz pola namiotowego, a także wskazanie nowych możliwości uzupełnienia terenu o nową zabudowę z zakresu usług turystycznych w obrębie działki gminnej z istniejącym hotelem Maraton.

Zgodnie ze studium obszar opracowania planu obejmuje tereny UT – tereny koncentracji i rozwoju funkcji turystyczno-wypoczynkowych i obsługi ruchu turystycznego oraz tereny US – tereny usług sportu i rekreacji.

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

- a) 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;
- b) walory architektoniczne i krajobrazowe** – parametry dotyczące formy architektonicznej nie odbiegają od sąsiadującej zabudowy istniejącej i pozwolą na harmonijne wpisanie się nowej zabudowy w lokalny krajobraz;
- c) ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin** – wymogi te zostały spełnione poprzez zapisy rozdziału 4 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;
- d) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – obszar objęty planem stanowi część parku miejskiego, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-4297 24 marca 2004 roku; w zakresie ochrony zabytków obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- e) 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 infrastruktury technicznej 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;
- f) walory ekonomiczne przestrzeni** – wymóg został spełniony poprzez przeznaczenie terenu pod zabudowę usług turystycznych, oraz pozostałych terenów już zainwestowanych, posiadających pełne uzbrojenie w infrastrukturę techniczną;
- g) prawo własności** – ustalenia planu zostały skonstruowane z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;
- h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – ustalenia planu nie wpłyną negatywnie na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- i) potrzeby interesu publicznego** – plan uwzględnia potrzeby rozwoju w zakresie infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej;
- j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – plan miejscowy nie ogranicza realizacji przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej;
- k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – w trakcie realizacji procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego, zapewniony był udział społeczeństwa w pracach nad projektem, m.in. poprzez możliwość składania wniosków, przeprowadzenie zorganizowanej publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz składanie uwag;
- l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – procedura charakteryzowała się pełną jawnością i przejrzystością, a także dokładnością w sporządzaniu dokumentacji planistycznej;
- m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – odpowiednia ilość wody do celów zaopatrzenia ludności będzie zapewniona poprzez istniejącą sieć wodociagową z możliwością jej rozbudowy lub przebudowy; natomiast nowe inwestycje realizuje się na zasadzie przyłączenia do istniejącej sieci; - zapisy planu dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę wskazuje § 11 ust. 3 projektu uchwały;
- n) 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;

o) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – zgodnie z ustaleniami studium miasta i gminy Olecko, teren objęty planem obejmuje miejskie tereny zurbanizowane i zabudowane, zarazem nie obejmuje terenów produkcji rolniczej.

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 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.

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.

Obowiązujący plan miejscowy, który podlega zmianie w zakresie objętym planem, sporządzony został w trybie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Zawiera on zapisy dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, które ograniczają zabudowę i zagospodarowanie terenów gminnych (będących w trwałym zarządzie Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji), tym samym uniemożliwiając ich doinwestowanie w ramach zadań własnych gminy.

Plan jest zgodny z wynikami ww. analizy.

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

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Szacowane wydatki (koszty) wynikające z uchwalenia i realizacji planu miejscowego to prawdopodobne koszty budowy drogi o szacunkowej wartości ok. 180 000,00 zł.

Nie przewiduje się dochodów z tytułu opłaty planistycznej, podatku od nieruchomości, opłaty adiacenckiej oraz z tytułu sprzedaży nieruchomości.