

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kościuszki został sporządzony w wykonaniu uchwały nr BRM.0007.108.2020 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 30 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kościuszki.

Cały obszar planu objęty jest ustaleniami 3 obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Są to:

- a) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Olecka – „Szyjka” – Uchwała Nr XXXVII/273/01 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 10 sierpnia 2001 roku,
- b) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wyznaczonych części miasta Olecka obejmujących tereny położone w sąsiedztwie torów kolejowych pomiędzy drogami wyjazdowymi do Świątajna i Giżycka, tereny przyległe do drogi wyjazdowej w kierunku Ełku, teren przy ul. Wojska Polskiego, teren między ulicami Kasprowicza, Rzeźnicką, Kościuszki i targowicą, teren przy skrzyżowaniu ulic Al. Zwycięstwa i Kościuszki, tereny przyległe do ulic Wiejskiej i Leśnej, teren położony w sąsiedztwie osiedla mieszkaniowego Lesk oraz tereny w sąsiedztwie jeziora Oleckie Wielkie - Uchwała Nr XLVII/379/06 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 31 sierpnia 2006 roku,
- c) zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Olecka – „Szyjka” dla terenów położonych przy ul. Kościuszki i drodze dojazdowej do ulicy Norwida - Uchwała Nr XX/184/08 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 27 czerwca 2008 roku.

Przeznaczenie terenów ustalone w powyższych planach miejscowych to:

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- UT – tereny usług turystycznych,
- UTp – pas terenu ogólnodostępnego nad brzegiem jeziora przeznaczony pod zorganizowane kąpieliska, plaży, przystani wodnej z pomostami, wyciągu nart wodnych wraz obiektami i urządzeniami towarzyszącymi takimi jak: boiska sportowe, miejsc zabaw dla dzieci, miejsca piknikowe,
- ZP – tereny zieleni urządzonej,
- ZN – tereny zieleni nieurządzonej,
- KDz – teren dróg publicznych – zbiorczych,
- KDd – teren dróg publicznych – dojazdowych,
- KDw – teren dróg wewnętrznych,
- Kx – ciąg pieszy,
- Kp – teren parkingów,
- ZP/Kp – teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem miejsc postojowych,
- K – teren komunikacji do włączenia w linie rozgraniczające drogi,
- EE – teren istniejącej stacji trafo.

Celem sporządzenia zmiany powyższych planów miejscowych jest umożliwienie realizacji zabudowy szeregowej na terenach planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zmiany przeznaczenia terenów położonych w południowej części obszaru planu z terenów usług turystycznych na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Olecko (zatwierdzonym Uchwałą Nr BRM.0007.128.2021 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 30 listopada 2021 r.) obszar planu został zakwalifikowany do **Strefy I – miejskiej – centralny obszar**

położony w granicach administracyjnych miasta Olecko, obejmujący istniejące i perspektywiczne tereny urbanizacji. Miasto pełni rolę wielofunkcyjnego ośrodka aktywizacji społeczno - gospodarczej o znaczeniu ponadlokalnym.

Ogólne zasady i kierunki zagospodarowania przestrzennego w strefie I :

- *modernizacja, porządkowanie i uzupełnianie zabudowy istniejącego układu przestrzennego, w kierunku wyeksponowania centrum miasta;*
- *ochronę historyczną struktur przestrzennych wraz z istniejącymi obiektami i zespołami zabytkowymi prawnie chronionymi;*
- *podniesienie rangi miasta poprzez promocje gminy jako głównego wielofunkcyjnego ośrodka rozwoju w układzie powiatowym;*
- *aktywizacja gospodarcza, rozwój przedsiębiorczości, usług, zabudowy mieszkaniowej, sportu i rekreacji ze wskazaniem obszarów do zabudowy, w tym obszarów przestrzeni publicznych na terenie miasta;*
- *podjęcie działań na rzecz ochrony środowiska i zachowania walorów krajobrazowych w zakresie przewietrzania miasta oraz tworzenie powiązań funkcjonalnych zieleni miejskiej oraz terenów sportu, rekreacji i wypoczynku w spójny system (ścieżki dydaktyczne, ścieżki zdrowia, ciągi pieszo - rowerowe);*
- *podnoszenie jakości infrastruktury komunikacyjnej i sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym;*
- *poprawa standardu usług publicznych, w tym oświaty i kultury;*
- *rehabilitacja i rewaloryzacja obszarów zdegradowanych.*

W Studium strefę I - podzielono na 4 obszary funkcjonalno – przestrzenne. Obszar planu znajduje się w strefie południowo – wschodniej.

Szczegółowe zasady zagospodarowania przestrzennego w strefie południowo – wschodniej części miasta:

- *adaptacja i kontynuacja przestrzeni publicznych, terenów rekreacji, kąpieliska „Szyjka” z punktem widokowym i plażą;*
- *rozwój planowanych terenów przystani, usług turystycznych, sportu i rekreacji z powiązaniem ze ścieżką dydaktyczną wokół jeziora;*
- *rozwój planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Kościuszki z obsługą komunikacyjną;*
- *teren do przekształceń funkcjonalno – przestrzennych po byłej bazie składowo – magazynowej przy ul. Kościuszki i drodze do Imionek w kierunku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usług w tym miejsca parkingowe;*
- *rozwój funkcji rekreacyjnej poprzez połączenie kanałowe jez. Oleckie Wielkie z jeziorem Oleckie Małe;*
- *rozwój budownictwa socjalnego i komunalnego oraz zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej do lokalizacji na terenie przy Szosie do Krupina;*
- *rewitalizacji i adaptacja struktur przestrzennych Osiedla Lesk w tym organizowanie przestrzeni publicznych oraz rozwój planowanej zabudowy;*
- *adaptacja ogrodów działkowych;*

- teren nieużytkowanego po rekultywacji i zamkniętego wysypiska odpadów z adaptacją istniejących obiektów składowo - magazynowych;
- rozwój terenów aktywności gospodarczej z wyodrębnieniem obszarów sportowo – rekreacyjnych z zielenią towarzyszącą;
- teren zabudowany do przekształceń funkcjonalno-przestrzennych do kompleksowego zagospodarowania po byłej Centrali Nasiennej i CPN w kierunku usługowo - produkcyjnym;
- wyznaczone nowe tereny rozwojowe pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne na osiedlu Siejnik ze szczególnym naciskiem urzędnictwa terenów zielonych tworzących przestrzeń publiczną dla mieszkańców osiedla;

Na rysunku Studium pn. „Kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego miasta” tereny objęte niniejszym planem miejscowym oznaczone zostały symbolami:

- US – teren usług sportu i rekreacji,
- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MU – tereny planowanej zabudowy w kierunku rozwoju funkcji mieszkalno-usługowej stopnia podstawowego,
- ZP – teren istniejącej i planowanej zieleni publicznej – urządzonej i naturalnej.

Na rysunku studium tereny objęte niniejszym planem miejscowym znajdują się w granicach:

- zwartej zabudowy jednostki osadniczej miasta,
- Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich,
- strefy ochrony ekspozycji – E.

Na rysunku studium wzdłuż ul. Kościuszki oraz wzdłuż Szosy do Krupina wskazany jest przebieg szlaków pieszo-rowerowych, a wzdłuż ul. Kościuszki – planowany gazociąg magistralny wysokiego ciśnienia DN 300. Obecnie Polska Spółka Gazownictwa nie planuje budowy sieci gazowej wysokiego ciśnienia przebiegającej wzdłuż ul. Kościuszki (pismo PSGOL.ZMSM.422.052.2021 z dnia 22.02.2021 r.). W obowiązującym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 2018 r. (Uchwała Nr XXXIX/832/18 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 sierpnia 2018 r.) przez teren miasta Olecka nie jest planowany przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia. Na rysunku studium wskazane jest ponadto drugorzędne połączenie z jeziorem oraz proponowany kierunek rozwoju ciągów pieszo-rowerowych. Ze względu na ukształtowanie terenu (skarpe wzdłuż ul. Kościuszki o wysokości 3 m – 4 m) oraz z uwagi na zmiany w strukturze własności gruntów (teren ten jest obecnie własnością prywatną), nie zachodzi możliwość przeprowadzenia ciągu pieszo-rowerowego we wskazanym na rysunku studium miejscu. Stąd przebieg ciągu pieszo-rowerowego został zaplanowany tylko w części wschodniej planu i łączy planowaną drogą dojazdową z istniejącą ścieżką pieszo-rowerową „Wiewiórczą Ścieżką”.

Studium w części II „KIERUNKI ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY” w punkcie 2. „KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY” określa, iż:

„Na rysunku studium zaznaczono główne obszary koncentracji zainwestowania na tle stanu istniejącego. Studium stanowi podstawę do sporządzania mpzp, a integralną częścią opracowania jest rysunek studium. Przedstawione wytyczne mają charakter zgeneralizowany w związku z tym dopuszcza się uszczegółowienie przeznaczenia terenów - funkcji na etapie sporządzania planu miejscowego.”

W planie miejscowym na terenie wskazanym na rysunku Studium jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej zostało ustalone przeznaczenie pod funkcję zieleni urządzonej rekreacyjnej z usługami (ZR/U) z dopuszczeniem parkingu terenowego. Zagospodarowanie takie będzie stanowiło infrastrukturę społeczną towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej. W ramach przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej Studium w części II „Kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego” w punkcie 2.3 pod numerem 2 tabeli wymienia m.in.: zabudowę usługową, tereny rekreacyjne: place zabaw, boiska do gier małych, ścieżki zdrowia, miejsca wypoczynku dla osób starszych, itp., drogi wewnętrzne, parkingi.

Stąd ustalone przeznaczenie ZR/U w planie miejscowym nie narusza ustaleń studium, w którym teren ten jest oznaczony jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

W związku z powyższym można stwierdzić, iż niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Olecko zatwierdzonego Uchwałą Nr BRM.0007.32.2021 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 26 marca 2021 r.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART.1 UST. 2 - 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.

Ustalając w niniejszym planie miejscowym przeznaczenie terenów oraz określając sposoby zagospodarowania i korzystania z terenów, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, dotyczących zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Organ zaproponował przeznaczenie terenów zgodnie z kierunkami rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta objętej niniejszym opracowaniem planistycznym, zawartym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko jak również z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Sporządzając niniejszy plan miejscowy organ uwzględnił wymagania:

a) ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez: ustalenie na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy a także ustalenie wskaźników kształtowania zabudowy: maksymalnej wysokości budynków, maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, geometrii dachów, minimalnej liczby miejsc do parkowania. W celu zaspokojenia potrzeb przyszłych mieszkańców obszaru planu zostały wyznaczone tereny zieleni urządzonej rekreacyjnej, gdzie będą zlokalizowane urządzenia rekreacyjno – sportowe, place zabaw dla dzieci, boiska do gier, miejsca do parkowania. Ustalenia planu umożliwiają realizację zabudowy usługowej obsługującej funkcję mieszkaniową.

b) ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrona gruntów rolnych i leśnych.

Wymagania ochrony środowiska w planie zrealizowane zostały m.in. poprzez uwzględnienie większości wytycznych wynikających z „Opracowania ekofizjograficznego podstawowego dla potrzeb projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kościuszki” (Pracowania Projektowa Architektury Krajobrazu i Rewaloryzacji Środowiska, mgr Bogusław Grechuta, marzec 2021 r.) oraz wskazań zawartych w „Prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.” (mgr Bogusław Grechuta, czerwiec 2021 r.)

Obszar planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich – obowiązują przepisy Rozporządzenia Nr 139 Wojewody Warmińsko- Mazurskiego z dnia 12 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich (Dz. Urz. z 2008 r. Nr 178 poz.2621). Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (MW/U) został wyznaczony w

odległości 40 m od linii brzegowej jeziora Oleckie Wielkie (zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Olecko).

Na obszarze planu zostały wskazane dwa stare drzewa (lipy drobnolistne w wieku około 60 lat) o szczególnych wartościach. Plan ustala ich zachowanie i obejmuje je ochroną planistyczną poprzez wykluczenie zmian w zagospodarowaniu terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej vegetacji.

Plan przeznaczają około 31% terenów zlokalizowanych w jego granicach pod tereny zieleni urządzonej (ZP), zieleni urządzonej z miejscami parkingowymi (ZP/Kp), tereny usług sportu i rekreacji (US). Plan przeznaczają również teren o powierzchni około 0,36 ha pod zielenią urządzonej rekreacyjną z usługami (ZR/U). Plan ustala ponadto kształtowanie terenów biologicznie czynnych z wykorzystaniem istniejących zadrzewień i zakrzewień oraz zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień w granicach terenu elementarnego 10.ZP. Wzdłuż ul. Kościuszki, na terenie 08.MW/U, plan ustala wprowadzenie szpaleru drzew oraz nakazuje zagospodarowanie pasa terenu wzdłuż ul. Kościuszki (o szerokości nie mniejszej niż 10 m) oraz wzdłuż ul. Szosy do Krupina (o szerokości nie mniejszej niż wskazana na rysunku planu) wielowarstwową urządzonej zielenią izolacyjno – krajobrazową (wysoką i średnią); w pasie tym plan dopuszcza lokalizację parkingów terenowych; przy czym parking wraz z drogami obsługującymi nie może zajmować więcej niż 40% powierzchni terenu wskazanego na rysunku planu jako „teren do zagospodarowania urządzonej zielenią izolacyjno-krajobrazową”. Generalnie przeznaczenie terenów w planie charakteryzuje się wysokim udziałem terenów zieleni urządzonej w sąsiedztwie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Dokument nie obejmuje terenów, który wymagałyby zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1161), na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W granicach plan występują użytki rolne klasy IV, V i VI, nieużytki oraz tereny wyłączone z produkcji rolniczej (Bi, Ba, Bp). W granicach plan nie występują grunty leśne.

Ustalenia planu nakazują zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej połączonej z układem miejskiej sieci wodociągowej; odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej połączonej z układem miejskiej sieci kanalizacyjnej.

Ustalenia planu określają odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów na terenie działki do gruntu, z dróg publicznych i wydzielonych dróg wewnętrznych – powierzchniowo do gruntu lub do systemu kanalizacji deszczowej, z terenu parkingów i innych terenów obsługi komunikacji samochodowej (poza terenami dróg publicznych i wydzielonymi drogami wewnętrznymi) – do systemu kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo do gruntu, nawierzchnie dróg i parkingów należy tak zaprojektować, aby możliwe było wsiąkanie wód opadowych do gruntu lub odprowadzenie wód powierzchniowo bądź przez lokalny system kanalizacji deszczowej do odbiorników wód opadowych (w tym studni chłonnych, rowów, jeziora i innych) po uprzednim oczyszczeniu w urządzeniach do oczyszczania wód opadowych i roztopowych, o ile przepisy odrębne tego wymagają. Plan ustala, iż tereny zagospodarowane zielenią w obrębie terenów elementarnych oznaczonych symbolami: 07.ZP, 11.US, 06.ZR/U i 08.MW/U należy przystosować do funkcji retencjonowania wód opadowych.

Zaopatrzenie w ciepło zabudowy w obszarze planu ustalone zostało w oparciu o lokalne i indywidualne źródła ciepła realizowane z zastosowaniem urządzeń wykorzystujących paliwa niepowodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza. Równocześnie plan dopuszcza realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne. Gospodarkę odpadami plan ustala zgodnie z przepisami odrębnymi.

c) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez wyznaczenie na całym obszarze planu strefy ochrony konserwatorskiej – strefy E – strefy ochrony ekspozycji od strony jeziora Oleckie Wielkie. W strefie został ustalony obowiązek

kształtowania zabudowy z uwzględnieniem sylwety od strony jeziora oraz zakaz wprowadzania obiektów mogących obniżyć wartości krajobrazowe panoramy miasta od strony jeziora.

d) ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i imienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

Dokument zapewnia zlokalizowanie na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Plan ustala minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych w wielkości nie mniejszej niż 4% przy ogólnej liczbie miejsc do parkowania powyżej 9 stanowisk. W przypadku liczby miejsc do parkowania od 1 do 9 stanowisk (włącznie) dopuszcza się miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Na pozostałych terenach lokalizacja miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dokument ustala również zagospodarowanie terenów przestrzeni publicznej bez barier architektonicznych i komunikacyjnych dla osób ze szczególnymi potrzebami, do których należy zaliczyć osoby starsze i niepełnosprawne, osoby z wózkami dziecięcymi i na wózkach inwalidzkich, osoby niedowidzące i niewidome.

W obrębie obszaru planu zaopatrzenie w wodę na cele bytowe przewidywane jest z sieci wodociągowej, a na cele przeciwpożarowe według odrębnych przepisów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

W celu ochrony akustycznej terenów zabudowy mieszkaniowej od uciążliwości komunikacyjnych drogi wojewódzkiej nr 655 (ul. Kościuszki) i drogi powiatowej nr 1899 N (ul. Szosy do Krupina) oraz linii kolejowej nr 39 z Olecka do Suwałk (linia jest obecnie nieczynna, ale w przyszłości może być uruchomiona i być źródłem hałasu) - plan ustala pasy zieleni izolacyjno – krajobrazowej (tereny elementarne oznaczone symbolami 10.ZP i 15.ZP).

Na terenie elementarnym 11.US dokument wskazuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią. Zasięg tego obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat), został wskazany w oparciu o mapę zagrożenia powodziowego – godło arkusza N-34-70-C-c-3, która została opracowana w ramach projektu „Informatyczny system osłony kraju przed nadzwyczajnymi zagrożeniami” (ISOK), opublikowane przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej na stronie <http://isok.gov.pl>.

Przy sporządzaniu niniejszego planu miejscowego organ uwzględnił także:

a) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez:

- nakaz kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz nowego zagospodarowania terenu z zachowaniem walorów krajobrazowych terenu położonego nad jeziorem Oleckie Wielkie,
- nakaz kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający przewietrzanie miasta od strony jeziora, ustalenie szerokość elewacji budynku od strony jeziora nie większej niż 30 m, a w zabudowie szeregowej zespołów składających się z nie więcej niż 3 lub 4 segmentów oraz ustalenie, iż na terenie 08.MW/U dłuższą elewację budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego należy usytuować na kierunku wschód-zachód,
- kształtowanie ogólnodostępnych terenów zieleni publicznej, terenów rekreacyjno-sportowo-wypoczynkowych wzdłuż jeziora jako kontynuację i uzupełnienie zagospodarowania rekreacyjnego wzdłuż ścieżki pieszo-rowerowej - „Wiewiórczej Ścieżki” - wokół jeziora Oleckie Wielkie,

- określenie wskaźników intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy i wysokości zabudowy (zabudowa niska o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych łącznie).

b) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez określenie przeznaczenia terenów, wskaźników intensywności, powierzchni zabudowy i wysokości zabudowy oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania, a także ustalenie dla poszczególnych terenów elementarnych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, mieszkaniową wielorodzinną z usługami, zieleni urządzonej rekreacyjną z usługami i zieleni urządzonej związanej bezpośrednio z planowaną funkcją mieszkaniową stawki służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

c) prawo własności – 49% obszaru objętego planem stanowi własność Gminy Olecko, 45,5% obszaru objętego planem stanowi własność osób fizycznych lub w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i spółek prawa handlowego, pozostały teren to własność Powiatu Oleckiego (pas drogowy ul. Szosa do Krupina) oraz instytucji (PGE Dystrybucja – teren istniejącej stacji transformatorowej).

d) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób niezagrażający spełnieniu ww. potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi.

e) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Dokument umożliwi realizację niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania zabudowy miasta obiektów i urządzeń, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym m.in. sieci i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej, stacji transformatorowych oraz dojazdów na terenie obszaru planu.

f) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Dokument ustalił zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. W pasach drogowych dróg publicznych w granicach obszaru planu (Szosa do Krupina) i w pasach drogowych graniczących z obszarem planu (ul. Żeromskiego, ul. Kościuszki) przebiega miejska sieć wodociągowa (Ø100, Ø160 i Ø180) zapewniająca zaopatrzenie w wodę dla istniejącej i projektowanej zabudowy.

Niniejszy dokument stanowi propozycję sytuowania zespołu miejskiej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnnej z usługami wraz z terenami zieleni urządzonej i terenami sportu i rekreacji, pomiędzy drogą wojewódzką nr 655 (ul. Kościuszki), drogą powiatową 1899N (ul. Szosa do Krupina) a jeziorem Oleckie Wielkie. Przy wyznaczaniu terenów nowej zabudowy w planie zostały wzięte pod uwagę wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - koncentracja funkcji mieszkaniowych i usługowych w zwartym zespole urbanistycznym w granicach administracyjnych miasta Olecka;

b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego – miejskiej linii autobusowej przebiegającej w sąsiedztwie przez ul. Żeromskiego. Z uwagi na to, iż miasto Olecko stanowi niedużą jednostkę osadniczą – około 15 tys. mieszkańców (grudzień 2021 r.) - komunikacja miejska nie jest rozbudowana, do większości miejsc można dojść pieszo;

c) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - plan ustala w pasie drogowym ul. Szosa do Krupina przebieg ścieżki rowerowej

dwukierunkowej będącej odcinkiem szlaków rowerowych: czerwonego i niebieskiego; w obrębie terenów elementarnych 09.ZP i 11.US plan ustala orientacyjny kierunek przebiegu ścieżek pieszo-rowerowych umożliwiających połączenie z istniejącą ścieżką pieszo-rowerową „Wiewiórczą Ścieżką” przebiegającą wokół jeziora Oleckie Wielkie, w tym przez obszar planu – teren 11.US. Ponadto ustalenia planu (§5 ust.2) umożliwiają realizację ciągów pieszych i rowerowych na obszarze całego planu w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i z przepisami odrębnymi.

d) lokalizowanie nowej zabudowy na obszarze położonym w granicach administracyjnych miasta, charakteryzującym się dostępem do istniejącej sieci komunikacyjnej (poprzez drogę wojewódzką nr 655, drogę powiatową 1899 N – ul. Szosa do Krupina, drogę gminną – ul. Żeromskiego), dostępem do sieci wodociągowej (istniejące wodociągi DN 100, DN 160 i DN180 przebiegające przez obszar planu – wzdłuż ul. Szosa do Krupina - oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie w pasie drogowym ul. Kościuszki i ul. Żeromskiego), dostępem do sieci kanalizacji sanitarnej (istniejące kolektory sanitarne $\varnothing 200$, $\varnothing 300$ i $\varnothing 400$ przebiegające przez obszar planu – wzdłuż ul. Szosa do Krupina i przez teren 08.MW/U - oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie w pasie drogowym ul. Kościuszki i ul. Żeromskiego) i dostępem do sieci elektroenergetycznej, w tym istniejąca stacja transformatorowa w graniach obszaru planu na terenie działki nr 1188/35. Istnieje możliwość rozbudowy ww. sieci infrastruktury technicznej w celu obsługi nowej zabudowy.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, o której mowa w art.32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

W dniu 17 kwietnia 2018 r. została podjęta przez Radę Miejską w Olecku uchwała Nr ORN.0007.25.2018 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W ww. uchwale Rada Miejska w Olecku stwierdziła aktualność Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Olecko oraz aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w dniu wejścia w życie uchwały poza częściowo jednym planem uchwalonym 30.12.2002 r. Wykonana w 2018 r. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na obszarze gminy Olecko w latach 2012 – 2017. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych”, która stanowi załącznik do ww. uchwały w sprawie oceny aktualności studium i planów, w zakresie terenu objętego opracowaniem niniejszego planu określa, iż:

„Wstrzymane zostały prace nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Olecku w rejonie ulic Kościuszki i Szosą do Krupina, ze względu na odmowę uzgodnienia projektu planu przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Olsztynie.

Wznowienie prac nad planem będzie możliwe po zmianie studium w zakresie objęcia granicą zwartej zabudowy terenów położonych w mieście Olecko, na Obszarze Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich.”

Południowa część obszaru objętego planem była objęta sporządzeniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Olecku w rejonie ulic Kościuszki i Szosą do Krupina na podstawie uchwały nr ORN.0007.48.2016 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 23.06.2016 r. Uchwała została uchylona. Po wprowadzeniu do studium granicy zwartej zabudowy jednostki osadniczej miasta, Rada Miejska w Olecku podjęła w 2020 r. ponownie uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kościuszki (o większym zakresie terenu niż w uchwale z 2016 r.).

Uniwersalne projektowanie zdefiniowane zostało w art.2 Konwencji prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz.1169 oraz z 2018 r. poz.1217) i „oznacza projektowanie produktów, środowiska, programów i usług, w taki

sposób, by były użyteczne dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania.” W ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz.1062) uniwersalne projektowanie oznacza

„uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217), zwanej dalej „Konwencją”, uwzględniane w szczególności w celu spełnienia minimalnych wymagań, o których mowa w art. 6, dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami”.

W art.6 ww. ustawy minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami obejmują zakres dostępności architektonicznej, dostępności cyfrowej i dostępności informacyjno-komunikacyjnej.

W niniejszym dokumencie zostało uwzględnione uniwersalne projektowanie poprzez ustalenie wymogu zagospodarowania terenów przestrzeni publicznej bez barier architektonicznych i komunikacyjnych dla osób ze szczególnymi potrzebami w sposób zapewniający ciągłość i dostępność przestrzeni publicznych dla tych osób oraz ustalenie wymogu zlokalizowania na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowani pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Ocena

1. Cel wprowadzenia.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kościuszki jest umożliwienie realizacji zabudowy szeregowej na terenach planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w południowej części planu poprzez ustalenie przeznaczenia tych terenów oraz zasad ich zabudowy i zagospodarowania.

2. Zakres regulacji.

Niniejsza uchwała dotyczy terenu o powierzchni około 5,3 ha ograniczonego drogą powiatową 1899 N, ul. Szosa do Krupina (od strony południowej), drogą wojewódzką nr 655, ul. Kościuszki (od strony zachodniej), drogą gminną ul. Żeromskiego (od strony północnej) oraz terenami zieleni wzdłuż jez. Oleckie Wielkie (od strony wschodniej).

Obecnie na obszarze planu zlokalizowane są dwa jednorodzinne budynki mieszkalne wolno stojące oraz budynek stacji transformatorowej. Wzdłuż jeziora przebiega urządzona ścieżka pieszo-rowerowa „Wiewiórcza Ścieżka”. Pozostałe tereny nie są zagospodarowane. Na terenie byłej bazy Gminnej Spółdzielni Samopomoc Chłopska składowany jest gruz budowlany i materiały budowlane, a większość budynków została rozebrana.

3. Konsultacje społeczne.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kościuszki zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeszedł procedurę „konsultacji społecznych”. Burmistrz Olecka w dniu 29.01.2021 r. w formie obwieszczenia i ogłoszenia podał do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do opracowania projektu ww. planu i możliwości składania wniosków. Powyższe ogłoszenie zamieszczone zostało również w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Olecku, na stronie <http://www.umolecko.bip.doc.pl> oraz w gazecie „Głos Olecka” z dnia 05.02.2021 r. W trakcie procedury nie wpłynęły wnioski osób fizycznych. Wpłynęły 4 wnioski instytucji

i 1 wniosek gestora sieci (Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o.). Wnioski zostały uwzględnione w projekcie planu.

Zapewniona została społeczeństwu możliwość zapoznania się z dokumentem podczas wyłożenia projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w terminie od 16.08.2021 r. do 06.09.2021 r. oraz zapewniona została możliwość wnoszenia wniosków i uwag. W tej sprawie Burmistrz Olecka wystosował w dniu 27.07.2021 r. obwieszczenie o terminie wyłożenia dokumentów do publicznego wglądu i trybie składania uwag. Obwieszczenie powyższe ukazało się w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Olecku, na stronie <http://www.umolecko.bip.doc.pl> oraz ww. informacje zostały ogłoszone w gazecie „Głos Olecka” z dnia 30.07.2021 r. W dniu 30.08.2019 r. odbyła się w Urzędzie Miejskim w Olecku dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu (tj. do dnia 20.09.2021 r.) do ustaleń projektu planu wniesiono 2 uwagi, które dotyczą:

1. Terenu elementarnego oznaczonego symbolem 06.ZR/U – teren zieleni urządzonej rekreacyjnej z usługami (dz. nr 1188/94 i 1188/95 obręb Olecko 2) - zmiany wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z ustalonego 60% na 55% - uwaga została uwzględniona.
2. Terenu elementarnego oznaczonego symbolem 07.ZP - teren zieleni urządzonej (wschodnia część dz. nr 1256 obręb Olecko 2) - włączenie tego terenu do terenu elementarnego oznaczonego symbolem 08.MW/U z ustaleniami jak dla terenu 08.MW/U lub przesunięcie granicy pomiędzy terenami 08.MW/U i 07.ZP o 15 metrów w stronę jeziora - uwaga nieuwzględniona, gdyż taka zmiana będzie naruszała ustalenia obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Olecko, teren elementarny oznaczony symbolem 07.ZP w studium wskazany jest pod zagospodarowanie w kierunku zieleni publicznej urządzonej i naturalnej.
3. Terenu elementarnego oznaczonego symbolem 08.MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (część dz. nr 1256 obręb Olecko 2):
 - zwiększenie wysokości zabudowy z 12,5 m do 14,5 m oraz zwiększenie ilości kondygnacji z 3 kondygnacji nadziemnych do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - zwiększenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy budynku z 600 m² do 1000 m²,
 - zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej do 1500 m².

Uwagi zostały uwzględnione.

4. Terenu elementarnego oznaczonego symbolem 10.ZP - teren zieleni urządzonej. (zachodnia część dz. nr 1256 obręb Olecko 2) - włączenie tego terenu do terenu elementarnego oznaczonego symbolem 08.MW/U lub zwężenie tego pasa z 10 m do 6,5 m i zmianę ustaleń szczegółowych dla tego terenu dopuszczających budowę parkingów ze stanowiskami w zieleni o nawierzchni ażurowej na 60% powierzchni terenu elementarnego.

Uwagi zostały uwzględnione w następujący sposób:

Teren elementarny oznaczony symbolem 10.ZP został włączony do terenu 08.MW/U ze wskazaniem jego zagospodarowania w formie wielowarstwowej urządzonej zieleni izolacyjno – krajobrazowej z dopuszczeniem lokalizacji parkingu terenowego. Ustalenie dotyczące ograniczenia do nie więcej niż 30% powierzchni terenu zieleni pod parking terenowy zostało zmienione na 40%, tak, aby, wskaźnik umożliwiał realizację 35 miejsc postojowych wskazanych w koncepcji zagospodarowania terenu przedstawionej przez NOVA DEVELOPMNET S.C. i równocześnie utrzymywał na większości terenu wskazanego pod zagospodarowanie wielowarstwową zielenią izolacyjno-krajobrazową, właśnie taką formę zagospodarowania.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawiera załącznik nr 2 do niniejszego dokumentu.

W związku z uwzględnieniem części uwag i wprowadzeniem zmian do projektu planu, zmieniony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Kościuszki został uzgodniony z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków, Delegatura w Elku oraz pozytywnie zaopiniowany przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Olecku oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został powtórnie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 20.12.2021 r. do 10.01.2021 r. oraz zapewniona została społeczeństwu możliwość wnoszenia wniosków i uwag. W tej sprawie Burmistrz Olecka wystosował w dniu 10.12.2021 r. obwieszczenie o terminie wyłożenia dokumentów do publicznego wglądu i trybie składania uwag. Obwieszczenie powyższe ukazało się w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Olecku, na stronie <http://www.umolecko.bip.doc.pl> oraz ww. informacje zostały ogłoszone w gazecie „Głos Olecka” z dnia 10.12.2021 r.

4. Skutki.

Przyjęcie niniejszej uchwały wprowadzi ramy formalno-prawne dające możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi obsługującymi funkcję mieszkaniową wraz z terenami zieleni, sportu i rekreacji na terenach położonych wzdłuż jeziora Oleckie Wielkie. Realizacja ustaleń planu zapewni nowe atrakcyjne tereny do zamieszkania przy jeziorze, w sąsiedztwie istniejących i planowanych terenów rekreacyjno – wypoczynkowych: „Wiewiórczej Ścieżki” i plaży „Szyjka”. Tereny planowanej zabudowy mają dogodne połączenie z istniejącym urządzonym układem komunikacyjnym poprzez drogę gminną ul. Żeromskiego, drogę powiatową – Szosę do Krupina - i drogę wojewódzką nr 655 – ul. Kościuszki. Istniejąca w sąsiedztwie infrastruktura społeczna (szkoły, przedszkola, usługi podstawowe) stwarzają możliwość zaspokojenia potrzeb przyszłych mieszkańców obszaru planu. Przewidywana maksymalna ilość mieszkańców na terenie planu to: 392 osoby na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i 112 osób na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (łącznie 504 osoby).

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Plan miejscowy podtrzymuje lokalizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy określonych w obowiązujących planach miejscowych, w tym budowę drogi publicznej (16.KDD) wraz z budową infrastruktury technicznej w pasie drogowym tej drogi a także urządzenia terenów publicznej zieleni urządzonej (10.ZP), urządzenia ogólnodostępnych terenów sportu i rekreacji (11.US), urządzenia publicznej zieleni urządzonej z miejscami parkingowymi (12.ZP/Kp) oraz ogólnodostępnego parkingu terenowego (13.Kp). Uchwalenie przedmiotowego planu miejscowego będzie wiązało się z dodatkowym kosztem urządzenia terenów publicznej zieleni urządzonej (09.ZP).

Uchwalenie planu miejscowego nie będzie wiązało się z koniecznością wykupu gruntów na cele publiczne.

Uchwalenie planu miejscowego będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów ze sprzedaży gruntów gminnych (terenu działek nr 1188/89, 1188/90, 1188/91, 1188/92, 1188/93, 1188/97, 1188/98, 1188/99), dochodów z podatku od czynności cywilnoprawnych, dochodów z tytułu podatków od nieruchomości.