

## Projekt

### UCHWAŁA NR .....

### RADY MIEJSKIEJ W OLECKU

z dnia ..... 2022 r.

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Armii Krajowej

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 14 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) uchwała się, co następuje:

#### **DZIAŁ I. Ustalenia wstępne**

**§ 1.** Stwierdza się, iż ustalenia planu, o którym mowa w § 2 nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko zatwierdzonego uchwałą nr BRM.0007.128.2021 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 30 listopada 2021 r.

**§ 2. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Armii Krajowej, zwany w dalszej części uchwały „planem”, w granicach określonych w załączniku nr 1 do uchwały. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 0,37 ha.

2. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:500 zwany dalej „rysunkiem planu”;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne.

**§ 3. 1.** Część tekstowa uchwały składa się z następujących działów:

- 1) Dział I - Ustalenia wstępne;
- 2) Dział II - Ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) Dział III - Ustalenia szczegółowe;
- 4) Dział IV - Ustalenia końcowe.

2. Ustalenia zawarte w Dziale I i II niniejszej uchwały obowiązują na całym obszarze planu, a ustalenia zawarte w Dziale III niniejszej uchwały obowiązują dla poszczególnych terenów elementarnych.

3. Każdy „teren elementarny” oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały symbolem cyfrowo - literowym zwanym dalej „symbolem terenu”. Cyfry oznaczają numer identyfikacyjny terenu elementarnego, a występujące po nich litery oznaczają przeznaczenie terenu elementarnego.

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

- 1) granica opracowania planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) oznaczenia identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenów elementarnych,
- 4) obowiązująca linia zabudowy,
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 6) drzewo objęte ochroną,
- 7) akcent architektoniczny,
- 8) obszar wpisany do rejestru zabytków województwa warmińsko-mazurskiego - układ urbanistyczny miasta – cały obszar planu.

5. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje i nie są ustaleniami planu.

§ 4. 1. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) **kąt nachylenia połaci dachowych** - kąt pochylenia płaszczyzny połaci dachu względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu; kąt nachylenia połaci dachowych nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, facjaty, zadaszenia wejść, zadaszenia tarasów na gruncie, zadaszenia ogrodów zimowych i innych drugorzędnych elementów budynku;
  - 2) **linie zabudowy**:
    - a) obowiązująca linia zabudowy - linia, ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, na której to linii ustala się obowiązek sytuowania nie mniej niż 80% szerokości ściany budynku,
    - b) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków,
    - c) linie zabudowy określone w planie nie dotyczą:
      - części podziemnych budynku zagłębionych całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
      - drugorzędnych elementów budynku, takich jak: podokienniki, zadaszenia nad wejściem, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy na gruncie, wykusze powyżej kondygnacji parteru, przedproża, ogródki gastronomiczne,
      - okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów, wykuszy, ryzalitów i przedsionków wysuniętych nie więcej niż 1,5 m;
  - 3) **powierzchnia biologicznie czynna** - teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 4) **przepisy odrębne** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
  - 5) **symetria dachu** - symetria kąta nachylenia połaci dachowych względem pionowej płaszczyzny przechodzącej przez kalenicę dachu;
  - 6) **teren elementarny** - obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w ustaleniach szczegółowych, przeznaczony także pod drogi, zieleń, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (z zastrzeżeniem § 9 ust. 2 pkt 1 oraz § 15 niniejszej uchwały);
  - 7) **usługi** - należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w całości lub w części obiektów budowlanych, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi. Usługi nie obejmują funkcji polegających na prowadzeniu działalności produkcyjnej, przemysłowej, składowej, wszelkiego rodzaju baz oraz zajezdni;
  - 8) **usługi nieuciążliwe** - usługi nie powodujące okresowego lub stałego pogorszenia stanu środowiska i przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej a także nie stanowiące zagrożenia dla funkcji mieszkaniowej pod względem sanitarnym i pożarowym;
  - 9) **wskaźnik powierzchni zabudowy** - dopuszczony na danej działce budowlanej określony jest stosunkiem powierzchni zabudowy budynku (łącznie wszystkich budynków i obiektów budowlanych) do powierzchni działki budowlanej wyrażonym w procentach;
  - 10) **miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** - miejsca do parkowania spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca do parkowania dla osób ze szczególnymi potrzebami, zlokalizowane na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób ze szczególnymi potrzebami. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom ze szczególnymi potrzebami najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim nachyleniu) lub dojrzdem do wejścia zapewniającego osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;
  - 11) **monochromat** - jednokolorowa grafika w odcieniach tej samej barwy wraz z bielą i czernią, które różnić może wyłącznie nasycenie lub jaskrawość (nie odcień);
  - 12) **zagospodarowanie tymczasowe** - zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu elementarnego lub określonym w nim warunków i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodnie z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.
2. Pozostałe pojęcia użyte w niniejszej uchwale zgodne są z definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 5. 1. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określić zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek. W przypadku przebiegu linii rozgraniczających nie po istniejących granicach działek, należy go określić poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

2. Wszelkie niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta obiekty i urządzenia, a w szczególności: sieci, urządzenia sieciowe i obiekty infrastruktury technicznej, w tym związane z obronnością państwa i ochroną przeciwpowodziową, zieleń urządzona, obiekty małej architektury, dojazdy, ciągi piesze można realizować na obszarze całego planu w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i z przepisami odrębnymi, o ile pozostałe ustalenia planu nie stanowią inaczej.

**DZIAŁ II.**  
**Ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu**  
Rozdział 1  
**Przeznaczenie terenów elementarnych**

§ 6. Ustala się podział obszaru objętego planem na 7 terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych od numeru 1 do numeru 7 a także ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

- 1) **MU** - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) **ZP** - teren zieleni urządzonej;
- 3) **KDL** - pas drogowy ulicy publicznej klasy lokalnej;
- 4) **KDD** - pas drogowy ulicy publicznej klasy dojazdowej;
- 5) **KDW** - pas drogowy drogi wewnętrznej;
- 6) **KDX/ZP** - teren komunikacji pieszej z zielenią urządzoną.

Rozdział 2  
**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 7. Obszar planu położony jest w strefie zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego dotyczących zabudowy śródmiejskiej.

Rozdział 3  
**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu**

§ 8. 1. Ustala się:

- 1) zachowanie i ochronę dwóch drzew wskazanych na rysunku planu: na terenie pasa drogowego ul. Armii Krajowej (5.KDL) i na terenie pasa drogowego ul. Kopernika (6.KDD); wyklucza się zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej vegetacji; dopuszcza się wycinkę tych drzew wyłącznie ze względów sanitarnych;
- 2) w przypadku wycinki drzew ustala się obowiązek nowych nasadzeń w proporcji jedno nowe nasadzenie na jedno drzewo wycięte;
- 3) wprowadzanie wyłącznie gatunków drzew i krzewów zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 4) na terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonej symbolem MU oraz na terenach zieleni urządzonej oznaczonych symbolem ZP stosowanie nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych do utwardzania ciągów komunikacyjnych;
- 5) przystosowanie terenów zieleni urządzonej (terenów elementarnych oznaczonych symbolami ZP) oraz tereny zieleni na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 2.KDX/ZP do małej retencji wód opadowych i roztopowych.

2. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie objętym planem ustala się:

- 1) zakres uciążliwości obiektów i prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich;
- 2) wyklucza się lokalizację następujących działalności i przedsięwzięć:
  - a) polegających na składowaniu, segregacji, odzysku, unieszkodliwianiu lub przetwarzaniu odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych i magazynowaniu wszelkich odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych,
  - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego związanych z budową sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do obsługi terenu.

3. W zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami:

- 1) dopuszczalne poziomy hałasów w środowisku regulują przepisy odrębne, i tak:
  - a) na terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - b) na terenie zieleni urządzonej (ZP) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- 2) na terenach w sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych, ustala się:
  - a) obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami,
  - b) w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi zastosowanie środków technicznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm.

4. Zasady kształtowania krajobrazu zostały ustalone w § 18 uchwały poprzez określenie parametrów i gabarytów zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 9.** 1. Obszar planu znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 21 lutego 1979 r. pod numerem A-181 jako układ urbanistyczny miasta - obszar podlega ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Na obszarze wpisanym do rejestru zabytków ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji wolno stojących wież ze stacjami bazowymi telefonii komórkowej;
- 2) w zakresie sytuowania reklam:
  - a) zakaz sytuowania reklam na balustradach balkonów i loggi oraz na ogrodzeniach,
  - b) sytuowanie tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na elewacji budynku zgodnie z podziałami architektonicznymi obiektu budowlanego, w szczególności wyśrodkowanie albo wyjustowanie względem: otworów okiennych lub drzwiowych albo krawędzi elewacji albo detalu architektonicznego albo osi kompozycyjnych elewacji,
  - c) zakaz przesłaniania przez reklamę otworów okiennych lub drzwiowych oraz detali architektonicznych,
  - d) w zakresie szyldów:
    - forma szyldów: w postaci tablicy pełnej lub z wyciętymi znakami w konturze lub w formie znaków bez tła, w tym w formie giętych lamp neonowych,
    - sytuowanie szyldów w poziomym pasie elewacji, znajdującym się ponad oknami i drzwiami w parterze i pod oknami kondygnacji następczej, przy czym dla szyldów:
      - równoległych - także w nadświetlu funkcjonującego wejścia do budynku prowadzącego do lokalu,
      - o orientacji pionowej wykonanych wyłącznie w formie znaków bez tła (o orientacji poziomej poszczególnych znaków), w pionowych pasach elewacji w sąsiedztwie otworów okiennych lub drzwiowych - także na następczej kondygnacji,
      - sytuowanie szyldów nad detalem architektonicznym - wyłącznie w formie znaków bez tła, w tym w formie giętych lamp neonowych,
      - wysokość szyldu równoległego nie większa niż 0,7 m,
      - wysokość znaków bez tła w szyldzie nie większa niż 0,7 m,
      - dla szyldu semaforowego powierzchnia służąca ekspozycji reklamy nie większa niż 0,5 m<sup>2</sup>,
      - kolorystyka szyldów: stosowanie monochromatu lub barw zaczerpniętych z obiektu, na którym są sytuowane,
      - w projekcie budowlanym budynku należy określić lokalizację, wielkość i kolor szyldu,
  - e) sytuowanie reklam wolno stojących trwale związanych z gruntem w formie:
    - słupa reklamowego w formie walca o średnicy nie większej niż 1,75 m i wysokości nie większej niż 3 m,
    - pylonu wizytówkowego (rozumianego jako wolno stojące pionowe urządzenie, na którym dopuszcza się sytuowanie więcej niż jednej powierzchni służącej ekspozycji reklamy stanowiącej nazwę i/lub logo firmy) o szerokości nie większej niż 0,7 m i wysokości nie większej niż 5 m,
    - tablicy reklamowej w formie przeszklonej gabloty reklamowej z obudową w odcieniu szarości wyłącznie w zakresie od bieli do czerni lub o naturalnej powierzchni metali o wymiarach powierzchni służącej ekspozycji reklamy nie większej niż 1,2 m na 1,8 m,
  - f) dopuszcza się sytuowanie tablic reklamowych innych niż szyldy na wiatkach przystankowych i na elewacji wejściowej budynku z funkcją handlową do wysokości kondygnacji parteru tego budynku, z zastrzeżeniem lit. g i h, w formie przeszklonej gabloty reklamowej z obudową w odcieniu szarości wyłącznie w zakresie od bieli do czerni lub o naturalnej powierzchni metali lub o kolorze obiektu, na którym jest umieszczona, o wymiarach powierzchni służącej ekspozycji reklamy nie większej niż 1,2 m na 1,8 m usytuowanych pojedynczo lub zgrupowanych ze sobą; łączna powierzchnia ekspozycji reklamy nie może być większa niż 20% powierzchni elewacji,
  - g) dopuszcza się sytuowanie reklamy na przeszkleniach na kondygnacji, na której znajduje się wejście do lokalu z zewnątrz i od strony tego wejścia lub bezpośrednio przy okienku sprzedażowym, bezpośrednio na przeszkleńiu, od jego wewnętrznej strony, w formie płaskich znaków bez tła albo nieprzeziernych tablic reklamowych o powierzchni nie większej niż format A4 usytuowanych pojedynczo lub zgrupowanych ze sobą, przy czym łączna powierzchnia służąca ekspozycji reklamy nie większa niż 20% powierzchni przeszklenia,
  - h) na elewacji nieposiadającej otworów okiennych (z wyłączeniem otworów okiennych klatek schodowych, pomieszczeń technicznych, piwnic i poddaszy) dopuszcza się sytuowanie wyłącznie muralu reklamowego wykonanego bezpośrednio na ścianie obiektu technikami plastycznymi (rozumianymi jako ręcznie wytworzonej informacji wizualnej, w szczególności: malunku, rysunku, mozaiki, sgraffito, witrażu, metaloplastyki) o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 30% powierzchni elewacji; kolorystyka muralu reklamowego: stosowanie monochromatu lub barw zaczerpniętych z obiektu, na którym jest sytuowany.

## Rozdział 5

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 10.** 1. Na obszarze planu ogólnodostępną przestrzeń publiczną stanowią:

- 1) istniejące ulice publiczne oznaczone symbolami 5.KDL (ul. Armii Krajowej) i 6.KDD (ul. Kopernika);
- 2) planowana ogólnodostępna droga wewnętrzna oznaczona symbolem 7.KDW oraz przylegający teren zielni urządzonej oznaczony symbolem 3.ZP;
- 3) teren komunikacji pieszej z zielenią urządzonej oznaczony symbolem 2.KDX/ZP.

2. Na obszarze planu obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych w sposób tworzący warunki publicznej aktywności;
- 2) zagospodarowanie terenów przestrzeni publicznej bez barier architektonicznych i komunikacyjnych dla osób ze szczególnymi potrzebami, w sposób zapewniający ciągłość i dostępność przestrzeni publicznych dla tych osób; przejścia dla pieszych przez jezdnię należy realizować na wysokości chodnika, a szerokość chodnika należy dostosować do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób poruszających się na wózkach inwalidzkich oraz osób z niepełnosprawnością wzroku i słuchu;
- 3) w przestrzeni publicznej:
  - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieciowych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej, a także urządzeń wyposażenia technicznego z zastrzeżeniem § 9 ust. 2 pkt 1 oraz § 15 uchwały,
  - b) dopuszcza się lokalizację zieleni,
  - c) nie dopuszcza się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo - handlowych.

## Rozdział 6

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych 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**

**§ 11.** 1. Audyt krajobrazowy na terenie objętym planem na dzień dokonania uzgodnienia projektu planu (tj. na dzień 25 kwietnia 2022 r.) nie został sporządzony.

2. Na terenie objętym planem nie występują inne niż określone w ust. 1 tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów.

## Rozdział 7

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

**§ 12.** 1. Na obszarze planu nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wydzielenie działki budowlanej musi zapewniać:
  - a) możliwość realizacji miejsc do parkowania samochodów w ilości określonej w ustaleniach dla danego terenu elementarnego,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większy niż określony w ustaleniach dla danego terenu elementarnego,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż określony w ustaleniach dla danego terenu elementarnego,
  - d) możliwość przyłączenia do istniejącej lub projektowanej sieci infrastruktury technicznej;
- 2) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 80 m<sup>2</sup>;
- 3) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 8,0 m;
- 4) kąt położenia granic nowo wydzielonej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją ±5%.

## Rozdział 8

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 13.** W obrębie terenów budowlanych i dróg należy zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych oraz zapewnić drogi dojazdowe dla samochodów straży pożarnej.

## Rozdział 9

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 14.** 1. Na obszarze planu ustala się układ komunikacyjny wraz z jego klasyfikacją:

- 1) istniejąca ulica publiczna klasy lokalnej oznaczona symbolem 5.KDL (ul. Armii Krajowej);
- 2) istniejąca ulica publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem 6.KDD (ul. Kopernika);

3) projektowana droga wewnętrzna oznaczona symbolem 7.KDW.

2. Układ komunikacyjny na obszarze planu połączony jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta poprzez ulicę Armii Krajowej (drogę publiczną powiatową).

3. Wymagania w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową został ustalony w § 18 w karcie terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1.MU.

4. Ustala się minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenie pasów drogowych (KDL, KDD, KDW) zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W pasach drogowych dopuszcza się przebieg ścieżek rowerowych i chodników.

## Rozdział 10

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

**§ 15.** 1. Ogólne zasady lokalizowania sieci, urządzeń i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 2) nowe sieci elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, ciepłownicze, gazowe, wodociągowe i kanalizacyjne wyłącznie podziemne;
- 3) dopuszcza się realizację sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, ochrony obiektów i innych;
- 4) dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji i przepisów odrębnych;
- 5) sieci, urządzenia i obiekty sieciowe infrastruktury technicznej należy projektować z rozprawdzeniem na terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne (KDL, KDD, KDW, KDX/ZP) i na terenach zieleni urządzonej (ZP);
- 6) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej na terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej (1.MU) w pasach terenów pomiędzy wyznaczonymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi pas drogowy;
- 7) przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległości zgodnie z obowiązującymi przepisami; wszystkie występujące kolizje z istniejącymi sieciami należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, nieruchomości należy utrzymywać w sposób nie powodujący utrudnień w prawidłowym funkcjonowaniu sieci;
- 8) wysokość urządzeń i obiektów sieciowych infrastruktury technicznej nie większa niż 10,0 m;
- 9) nie dopuszcza się lokalizacji instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru, w tym mikroinstalacji.

2. Zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej połączonej z układem miejskiej sieci wodociągowej.

3. Odprowadzanie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji sanitarnej połączonej z układem miejskiej sieci kanalizacyjnej.

4. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- 1) z dachów obiektów - zagospodarowanie na terenie działki budowlanej związanej z obiektem lub odprowadzenie do systemu kanalizacji deszczowej; dla budynków zlokalizowanych na terenie oznaczanym symbolem 1.MU dopuszcza się zagospodarowanie wód na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 2.KDX/ZP;
- 2) z pasów drogowych ulic publicznych: ul. Armii Krajowej (5.KDL) i ul. Kopernika (6.KDD) – do systemu kanalizacji deszczowej;
- 3) z terenu parkingów i innych terenów obsługi komunikacji samochodowej (poza terenami ulic publicznych) – 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 i innych) po uprzednim oczyszczeniu w urządzeniach do oczyszczania wód opadowych i roztopowych, o ile przepisy odrębne tego wymagają;
- 4) z terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolem ZP oraz z terenu oznaczonego symbolem KDX/ZP – zagospodarowanie na terenie;
- 5) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych nie wymagających oczyszczenia do gromadzenia i użycia do nawodnienia zieleni.

5. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) z sieci ciepłowniczej;
- 2) dopuszcza się realizację indywidualnych systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne.

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej prowadzonej na poziomie średnich i niskich napięć podziemną siecią kablową.

7. Zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej.

8. Telekomunikacja - z sieci przewodowej lub bezprzewodowej z zastrzeżeniem § 9 ust. 2 pkt 1 uchwały.
9. Podłączenia do pozostałych mediów nie reguluje się.
10. Gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### Rozdział 11

### Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

**§ 16.** 1. Na obszarze planu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Na obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów związanych z procesem budowlanym.

#### Rozdział 12

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

**§ 17.** Wysokość stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla poszczególnych terenów elementarnych:

- 1) MU - 30%;
- 2) ZP, KDL, KDD, KDW, KDX/ZP - 1%.

#### DZIAŁ III.

### Ustalenia szczegółowe

**§ 18.** Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych są następujące:

1. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem **1.MU** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Armii Krajowej:

- 1) oznaczenie terenu elementarnego i jego powierzchnia: **1** (0,13 ha);
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **MU - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej:**
  - a) zawierającej zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub jednorodziną oraz/lub zabudowę usługową nieuciążliwą,
  - b) lokale handlowe dopuszcza się o powierzchni sprzedaży nie większej niż 250 m<sup>2</sup>,
  - c) wyklucza się lokalizację stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi samochodów, nadziemnych wielopoziomowych budowli garażowych, warsztatów stolarskich, ślusarskich i innych usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej,
  - d) obowiązuje zakaz lokalizacji usług w piwnicy budynku,
  - e) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych, altan i wiat,
  - f) pomieszczenia o funkcji garażowej i gospodarczej dopuszcza się wyłącznie jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego lub usługowego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) forma zabudowy - śródmiejska zwarta pierzejowa wzdłuż ul. Armii Krajowej i ul. Kopernika,
  - b) wysokość w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), wysokość kalenicy nie większa niż 13,5 m, przy czym wysokość linii kalenicy na przedłużeniu linii kalenicy budynków istniejących usytuowanych na terenie działek nr 341/5 i 341/6,
  - c) dopuszcza się kondygnacje podziemne, w tym garaże podziemne,
  - d) wysokość parteru budynku na wysokości +0,3 m w stosunku do rzędnej chodnika w ul. Armii Krajowej, natomiast dla budynku lub budynków usytuowanych na terenie działki nr 3245 w stosunku do rzędnej chodnika w ul. Kopernika,
  - e) rodzaj dachu:
    - dach dwuspadowy symetryczny lub wielospadowy symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych 45°,
    - kalenica główna równoległa do elewacji od strony ul. Armii Krajowej, natomiast na terenie działki nr 3245 kalenica główna równoległa bądź prostopadła do elewacji od strony ul. Kopernika,
    - dopuszcza się wykonanie w dachu naczółków, okien połaciowych, facjat i lukarn, przy czym łączna szerokość facjat i lukarn nie może przekroczyć 50% długości dachu,
    - zadaszenie facjat - dach dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° - 40°,
    - zadaszenie lukarn - dach dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° - 40° lub dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20° lub w formie kolebki lub bawolego oka,
    - wysokość linii okapu na przedłużeniu linii okapu w budynkach istniejących usytuowanych na terenie działek nr 341/5 i 341/6,
    - pokrycie dachu: w kolorze czerwieni, dachówka lub materiał dachówkopodobny,

- f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- g) powierzchnia zabudowy nie większa niż 100% powierzchni działki,
- h) intensywność zabudowy: minimalna - nie mniejsza niż 1,5, maksymalna - nie większa niż 6,0,
- i) powierzchnia biologicznie czynna na terenie działki nr 341/10 nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
- j) szerokość elewacji frontowej (od strony ul. Armii Krajowej lub ul. Kopernika) nie mniejsza niż 8 m,
- k) wykończenie elewacji materiałami szlachetnymi: tynkiem, cegłą bądź okładziną ceglana, drewnem bądź okładziną drewnianą, kamieniem bądź okładziną kamienną, szkłem lub materiałem odwzorowującym fakturę materiałów szlachetnych np.: kompozyt drewnopodobny,
- l) tynki zewnętrzne należy stosować w kolorach pastelowych o niskim lub średnim nasyceniu barw, wyklucza się okładziny typu „siding”,
- m) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń od strony pasów drogowych ul. Armii Krajowej i ul. Kopernika,
- n) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 80 m<sup>2</sup>,
- o) ustalenie lit. n nie dotyczy wydzielen geodezyjnych pod obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej, na poprawę warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę oraz wydzielen geodezyjnych dokonywanych w celach określonych przepisami odrębnymi,
- p) lokalizacja miejsca gromadzenia odpadów stałych (wiaty/altany śmietnikowej) dla potrzeb zabudowy zlokalizowanej na terenie elementarnym 1.MU na terenie elementarnym 7.KDW na zasadach określonych w § 18 ust. 6 pkt 4 lit. a uchwały,
- q) kształtowanie elewacji frontowych i wejściowych nowych budynków z zachowaniem rytmu szerokości elewacji budynków w szeregu 9 m z tolerancją ±1 m,
- r) narożnik budynku usytuowany przy skrzyżowaniu ul. Armii Krajowej i ul. Kopernika powinien stanowić akcent architektoniczny – obowiązuje zastosowanie indywidualnych rozwiązań architektonicznych w formie detalu i kształtowania elewacji, dopuszcza się zastosowanie narożnego ścięcia ścian budynku,
- s) teren elementarny znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 21 lutego 1979 r. pod numerem A-181 jako układ urbanistyczny miasta - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 i 2 uchwały;

4) zasady obsługi komunikacyjnej oraz wymagania parkingowe:

- a) obsługa komunikacyjna (samochodowa) w oparciu o ul. Kopernika (6.KDD) oraz/lub planowaną drogę wewnętrzną (7.KDW),
- b) nie dopuszcza się obsługi komunikacyjnej (samochodowej) w oparciu o ul. Armii Krajowej,
- c) miejsca do parkowania do realizacji na działce lub działkach objętych inwestycją:
  - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
  - dla 1 lokalu usługowego o powierzchni użytkowej nie większej niż 100 m<sup>2</sup> - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania,
  - dla 1 lokalu usługowego o powierzchni użytkowej większej niż 100 m<sup>2</sup> - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- d) dla funkcji usługowej dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych realizowanych na terenie pasa drogowego drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 7.KDW,
- e) ustala się 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,
- f) w przypadku liczby miejsc do parkowania od 1 do 9 stanowisk (włącznie) dopuszcza się miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- g) dla funkcji usługowej miejsca do parkowania przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie wlicza się do ogólnej liczby miejsc do parkowania określonych w lit. c tiret drugie i trzecie.

2. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem **2.KDX/ZP** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Armii Krajowej:

- 1) oznaczenie terenu elementarnego i jego powierzchnia: **2** (0,05 ha);
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **KDX/ZP - teren komunikacji pieszej z zielenią urządzoną:**
  - a) dopuszcza się przebieg ciągów pieszych, ścieżek rowerowych oraz lokalizację ogródków gastronomicznych bez stałego zadaszenia, a także drugorzędnych niekubaturowych elementów budynku takich jak: schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściem, tarasy, przedproża, podesty, podokienniki, okapy, gzymsy,
  - b) wyklucza się lokalizację dojazdów,
  - c) nie dopuszcza się lokalizacji budynków, wiat ani altan;
- 3) parametry:



- a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, od 6,5 m do 10,9 m,
- b) przekrój - dowolny; trasę ruchu pieszego należy wydzielić od ruchu rowerowego poprzez zróżnicowany kolor i rodzaj nawierzchni,
- c) minimalne wyposażenie: oświetlenie, zieleni urządzona, chodnik o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m co najmniej na odcinku od drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 7.KDW do drzewa objętego ochroną w pasie drogowym ul. Armii Krajowej (które zostało wskazane na rysunku planu) – na tym odcinku przeniesienie chodnika z pasa drogowego ul. Armii Krajowej w celu realizacji w jego miejscu pasa zieleni z istniejącymi drzewami,
- d) dostępność drogi dla terenów przyległych - dostępność piesza bez ograniczeń, nie dopuszcza się dostępności dla samochodów,
- e) parkowanie - nie dopuszcza się miejsc do parkowania samochodów;

4) warunki zagospodarowania terenu elementarnego:

- a) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki,
- b) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń od strony pasów drogowych ul. Armii Krajowej i ul. Kopernika,
- c) wyklucza się zmiany zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać naturalnej roślinności drzew rosnących w pasie drogowym ul. Armii Krajowej (dotyczy również drzew rosnących poza obszarem planu),
- d) teren elementarny znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 21 lutego 1979 r. pod numerem A-181 jako układ urbanistyczny miasta - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 i 2 uchwały.

3. Karta terenów elementarnych oznaczonych symbolami **3.ZP** i **4.ZP** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Armii Krajowej:

- 1) oznaczenie terenu elementarnego i jego powierzchnia: **3** (0,01 ha), **4** (0,003 ha);
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **ZP - teren zieleni urządzonej**:
  - a) teren elementarny oznaczony symbolem 3.ZP stanowi urządzonej zieleni publicznej,
  - b) nie dopuszcza się lokalizacji budynków;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% powierzchni działki,
  - b) tereny elementarne znajdują się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 21 lutego 1979 r. pod numerem A-181 jako układ urbanistyczny miasta - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 i 2 uchwały;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej oraz wymagania parkingowe:
  - a) obsługa komunikacyjna w oparciu o planowaną drogę wewnętrzną (7.KDW),
  - b) nie dopuszcza się lokalizacji miejsc do parkowania samochodów.

4. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem **5.KDL** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Armii Krajowej:

- 1) oznaczenie terenu elementarnego i jego powierzchnia: **5** (0,03 ha);
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **KDL - pas drogowy ulicy publicznej klasy lokalnej** (ulica istniejąca - ul. Armii Krajowej);
- 3) parametry:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,
  - b) przekrój - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
  - c) minimalne wyposażenie: oświetlenie, chodnik lub pas zieleni wzdłuż jezdni na odcinku lokalizacji nowego chodnika na terenie 2.KDX/ZP,
  - d) dostępność drogi dla terenów przyległych - nie dopuszcza się zjazdów z terenu oznaczonego symbolem 2.KDX/ZP,
  - e) parkowanie - nie dopuszcza się miejsc do parkowania samochodów;
- 4) warunki zagospodarowania terenu elementarnego:
  - a) drzewo wskazane na rysunku planu podlega ochronie - obowiązują ustalenia § 8 ust. 1 pkt 1 uchwały,
  - b) teren elementarny znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 21 lutego 1979 r. pod numerem A-181 jako układ urbanistyczny miasta - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 i 2 uchwały.

5. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem **6.KDD** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Armii Krajowej:

- 1) oznaczenie terenu elementarnego i jego powierzchnia: **6** (0,04 ha);
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego: **KDD - pas drogowy ulicy publicznej klasy dojazdowej** (ulica istniejąca - ul. Kopernika);

3) parametry:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, poszerzenie pasa drogowego o nie mniej niż 3 m,
- b) przekrój - jedna jezdnia, nie więcej niż dwa pasy ruchu,
- c) minimalne wyposażenie: oświetlenie, chodnik,
- d) dostępność drogi dla terenów przyległych - bez ograniczeń,
- e) parkowanie - dopuszcza się miejsca do parkowania samochodów;

4) warunki zagospodarowania terenu elementarnego:

- a) drzewo wskazane na rysunku planu podlega ochronie - obowiązują ustalenia § 8 ust. 1 pkt 1 uchwały,
- b) teren elementarny znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 21 lutego 1979 r. pod numerem A-181 jako układ urbanistyczny miasta - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 i 2 uchwały.

6. Karta terenu elementarnego oznaczonego symbolem **7.KDW** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Armii Krajowej:

1) oznaczenie terenu elementarnego i jego powierzchnia: **7** (0,10 ha);

2) przeznaczenie terenu elementarnego: **KDW - pas drogowy drogi wewnętrznej** (droga projektowana ogólnodostępna);

3) parametry:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, od 7,5 m do 14,5 m,
- b) przekrój - dowolny; w przypadku zastosowania przekroju bez wydzielonej jezdni i chodnika, trasę ruchu pieszego należy wydzielić od ruchu samochodowego poprzez zróżnicowany kolor i rodzaj nawierzchni,
- c) minimalne wyposażenie: oświetlenie,
- d) dostępność drogi dla terenów przyległych - bez ograniczeń,
- e) parkowanie - dopuszcza się miejsca do parkowania samochodów; ustala się lokalizację zespołu miejsc do parkowania samochodów wzdłuż terenu elementarnego oznaczonego symbolem 3.ZP;

4) warunki zagospodarowania terenu elementarnego:

- a) dopuszcza się lokalizację wiaty/altany śmietnikowej - miejsca gromadzenia odpadów stałych dla potrzeb zabudowy zlokalizowanej na terenie elementarnym 1.MU – wiaty/altana śmietnikowa o powierzchni zabudowy nie większej niż 18 m<sup>2</sup> z dachem płaskim lub dwuspadowym symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 25°, lokalizacja wiaty/altany śmietnikowej przy granicy z terenem elementarnym oznaczonym symbolem 3.ZP,
- b) teren elementarny znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 21 lutego 1979 r. pod numerem A-181 jako układ urbanistyczny miasta - obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 i 2 uchwały.

**DZIAŁ IV.**  
**Ustalenia końcowe**

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

**Alicja Stefanowska**



**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Armii Krajowej**

Rada Miejska w Olecku stwierdza co następuje:

- 1) zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest załącznikiem do uchwały;
- 2) w okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Armii Krajowej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (w dniach od 30 maja 2022 r. do 20 czerwca 2022 r.) oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu (tj. do dnia 4 lipca 2022 r.) do ustaleń projektu planu nie wniesiono uwag, o których mowa w art. 18 ww. ustawy.

Burmistrz Olecka i Rada Miejska w Olecku nie rozstrzygali o uwagach, gdyż w przewidzianym terminie uwagi nie wpłynęły.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) Rada Miejska w Olecku rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** 1 Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zalicza się inwestycje wymienione w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczane do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Armii Krajowej obejmują:

- 1) urządzenie poszerzenia pasa drogowego ulicy Kopernika - budowa chodnika o długości około 41 m wraz z pasem zieleni;
- 2) budowę chodnika o długości około 46 m na terenie oznaczonym symbolem 2.KDX/ZP.

3. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak: zaopatrzenie w energię elektryczną, zaopatrzenie w energię ciepłą, zaopatrzenie w gaz, podlegają dodatkowo regulacjom ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 716 ze zm.). Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje te nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z budżetu gminy, obejmują wykonanie oświetlenia tych dróg, których gmina jest zarządcą.

**§ 2.** Inwestycje wymienione w § 1 ust. 2 należy realizować zgodnie z przepisami techniczno–budowlanymi i aktualną wiedzą techniczną w okresie realizacji, w sposób nienaruszający ustaleń planu.

**§ 3.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ujętych w planie, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom o finansach publicznych oraz przepisom o dochodach jednostek samorządu terytorialnego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Olecku  
z dnia ..... 2022 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 w rejonie ulicy Armii Krajowej został sporządzony w wykonaniu uchwały nr BRM.0007.66.2021 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 18 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Armii Krajowej.

Cały obszar planu objęty jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu przy ulicach Kopernika i Armii Krajowej w Olecku zatwierdzonego uchwałą nr XXI/170/2000 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 27 kwietnia 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Warm. - Maz. Nr 32 poz. 503 z 2000 r.).

Przeznaczenie terenów ustalone w powyższym planie miejscowym to:

MNU – teren projektowanej zabudowy jednorodzinno - usługowej, szeregowej,

ZN – teren zieleni niskiej,

ZO – teren zieleni osiedlowej,

L1/2 – teren ulicy miejskiej, zbiorczej,

D1/2 – teren ulicy miejskiej, dojazdowej,

KW – teren komunikacji wewnętrznej, pieszo - jezdnej.

Celem sporządzenia zmiany powyższego planu miejscowego jest umożliwienie realizacji poza ustaloną w obowiązującym planie zabudową szeregową jednorodzinno - usługową, również zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

**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 promocję 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 śródmiejskiej-centralnej.**

### Szczegółowe zasady zagospodarowania przestrzennego w śródmiejskiej części miasta to między innymi:

- dążenie do utrzymania zwartości układu urbanistycznego w części śródmiejskiej miasta poprzez tworzenie zwartych reprezentacyjnych pierzei;
- organizowanie przestrzeni publicznych w oparciu o szczegółowe analizy i potrzeby mieszkańców.

**W zakresie ochrony dóbr dziedzictwa kulturowego w studium określone zostały między innymi następujące zasady:**

- należy kształtować przestrzeń przy zachowaniu ładu przestrzennego i architektonicznego;
- w strefie śródmiejskiej należy przede wszystkim zadbać o ochronę historycznych struktur przestrzennych;
- w strefie śródmiejskiej powinny być realizowane projekty o charakterze ochrony dziedzictwa kulturowego, projekty kulturalne i społeczne, a także projekty o charakterze handlowo-usługowym, tworzące nowe miejsca pracy;
- strefa śródmiejska powinna stać się obszarem codziennych spotkań mieszkańców Olecka, dlatego również należy zadbać o bezpieczeństwo publiczne w centrum miasta. Poprawienie systemu oświetlenia oraz monitoring wizyjny są niewątpliwie ważnymi zadaniami do zrealizowania podczas rewitalizacji tego obszaru;
- w strefie śródmiejskiej oraz jej otulinie należy zrewitalizować, zagospodarować, stworzyć publiczne przestrzenie zielone w oparciu o całościowe koncepcje;

- w strefie będącej otuliną obszaru śródmiejskiego należy przewidzieć poza lokalizacją funkcji mieszkaniowo-usługowych funkcje społeczno – kulturalne;

- strefę śródmiejską oraz jej otulinę należy objąć publicznym monitoringiem.

**Na rysunku studium** (na załączniku nr 4 – Kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego miasta) tereny objęte niniejszym planem miejscowym oznaczone zostały symbolem C – „tereny zurbanizowane tworzące centrum miasta”, ul. Armii Krajowej wskazana została jako droga klasy lokalnej i oznaczona symbolem KDL, a ul. Kopernika - jako droga klasy dojazdowej. Wskazany na rysunku studium „obiekt ujęty w rejestrze zabytków” stanowi omyłkę, gdyż w tej lokalizacji nie występuje żaden budynek. Cały obszar planu jest objęty strefą ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta.

**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.0007.128.2021 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 30 listopada 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 użytkowników planowanych usług w obrębie planu jak i potrzeb obecnych mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej został ustalony wymóg lokalizacji zespołu miejsc do parkowania w pasie drogowym drogi wewnętrznej 7.KDW wzdłuż terenu zieleni urządzonej 3.ZP oraz dopuszczona została możliwość lokalizacji miejsc do parkowania na pozostałym terenie pasa drogowego drogi wewnętrznej 7.KDW. Maksymalną ilość miejsc do parkowania w pasie drogowym drogi wewnętrznej 7.KDW można szacować na 24 stanowiska. W celu ukształtowania przestrzeni w śródmiejskiej części miasta plan przeznacza tereny pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

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

Wymagania ochrony środowiska w planie zrealizowane zostały m.in. poprzez uwzględnienie uwarunkowań ekofizjograficznych wynikających z „Opracowania ekofizjograficznego sporządzonego dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Armii Krajowej” (mgr inż. Agata Grabowska, grudzień 2021 r.).

Obszar planu nie znajduje się w obrębie obszarów objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916).

Na obszarze planu zostały wskazane dwa stare drzewa (dęby szypułkowe w wieku powyżej 60 lat) o szczególnych wartościach. Drzewa zlokalizowane są w pasie drogowym ul. Armii Krajowej i w planowanym poszerzeniu pasa drogowego ul. Kopernika. Plan ustala ich zachowanie i obejmuje je ochroną planistyczną poprzez wykluczenie zmian w zagospodarowaniu terenu, które mogą zagrażać ich naturalnej vegetacji. Ustalenia planu chronią również cenne drzewa zlokalizowane poza obszarem planu, w pasie drogowym ul. Armii Krajowej (wskazane informacyjnie na rysunku planu), poprzez zapis wykluczający na terenie elementarnym 2.KDX/ZP dokonywania zmian zagospodarowania terenu, które mogą zagrażać naturalnej vegetacji drzew rosnących w pasie drogowym ul. Armii Krajowej (dotyczy również drzew rosnących poza obszarem planu).

W odniesieniu do wszystkich drzew zlokalizowanych w obszarze planu ustalony został obowiązek nowych nasadzeń w proporcji jedno nowe nasadzenie na jedno drzewo wycięte.

Dokument nie obejmuje terenów, które wymagałyby zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1326), na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W granicach planu nie występują użytki rolne ani 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 zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów na terenie działki budowlanej związanej z obiektem lub odprowadzenie wód z dachów obiektów do systemu kanalizacji deszczowej. Dla budynków zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 1.MU ustalenia planu dopuszczają zagospodarowanie wód na sąsiednim terenie oznaczonym symbolem 2.KDX/ZP.

Ustalenia planu określają ponadto odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- z pasów drogowych ulic publicznych: ul. Armii Krajowej (5.KDL) i ul. Kopernika (6.KDD) – do systemu kanalizacji deszczowej,

- z terenu parkingów i innych terenów obsługi komunikacji samochodowej (poza terenami ulic publicznych) – 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 i innych) po uprzednim oczyszczeniu w urządzeniach do oczyszczania wód opadowych i roztopowych, o ile przepisy odrębne tego wymagają,

- z terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolem ZP oraz z terenu oznaczonego symbolem KDX/ZP – zagospodarowanie na terenie.

Plan ustala, iż tereny zieleni urządzonej (ZP) oraz tereny zieleni na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 2.KDX/ZP należy przystosować do małej retencji wód opadowych i roztopowych.

Zaopatrzenie w ciepło zabudowy w obszarze planu ustalone zostało w oparciu o sieć ciepłowniczą, równocześnie plan dopuszcza realizację indywidualnych systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne. Gospodarowanie odpadami plan ustala zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalenia planu wskazują lokalizację miejsca gromadzenia odpadów stałych (wiąty/altany śmietnikowej) dla potrzeb zabudowy zlokalizowanej na terenie elementarnym 1.MU na terenie elementarnym 7.KDW;

**c) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** poprzez wskazanie, iż cały obszar planu znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Suwałkach z dnia 21.02.1979 r. pod numerem A-181 jako układu urbanistycznego miasta – obszar podlega ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

W celu ochrony krajobrazu zabytkowego układu urbanistycznego śródmieścia w planie zostały ustalone zasady sytuowania reklam oraz zasady sytuowania stacji bazowych telefonii komórkowej, dopuszczona została realizacja wyłącznie podziemnych nowych sieci infrastruktury technicznej;

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

Dokument zapewnia na terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej (1.MU) zlokalizowanie 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 (łącznie) 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. Dokument ustala, iż przejścia dla pieszych przez jezdnię należy realizować na wysokości chodnika, a szerokość chodnika należy dostosować do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób poruszających się na wózkach inwalidzkich oraz osób z niepełnosprawnością wzroku i słuchu. Obecny chodnik w pasie drogowym ul. Armii Krajowej i w pasie drogowym ul. Kopernika nie stwarza takiej możliwości ze względu na drzewa rosnące na środku chodnika. Z tego względu co najmniej odcinek chodnika w pasie drogowym ul. Armii Krajowej, gdzie występują drzewa, od drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 7.KDW do drzewa objętego ochroną w pasie drogowym ul. Armii Krajowej (które zostało wskazane na rysunku planu), należy zrealizować na sąsiednim terenie 2.KDX/ZP, a obecny pas chodnika przekształcić na trawnik, który zapewni korzystniejsze warunki dla roślinności istniejących drzew. Podobna sytuacja występuje w pasie drogowym ul. Kopernika, gdzie na środku chodnika o szerokości nie większej niż 2 m znajdują się drzewa – ustalenia planu przewidują poszerzenie pasa drogowego tej ulicy o nie mniej niż 3 m w celu realizacji chodnika dostosowanego do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, a wokół drzew zapewnienie terenu zieleni stwarzającego lepsze warunki do roślinności drzew.

W obrębie obszaru planu zaopatrzenie w wodę na cele bytowe i cele przeciwpożarowe ustalone zostało z sieci wodociągowej.

#### **Przy sporządzaniu niniejszego planu miejscowego organ uwzględnił także:**

##### **a) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez:**

- określenie wskaźników intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy i wysokości zabudowy (3 kondygnacje nadziemne łącznie z dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi o kącie nachylenia połaci dachowych 45°),

- określenie wykończenia elewacji materiałami szlachetnymi: tynkiem, cegłą bądź okładziną ceglana, drewnem bądź okładziną drewnianą, kamieniem bądź okładziną kamienną, szkłem lub materiałem odwzorowującym fakturę materiałów szlachetnych np.: kompozyt drewnopodobny, w celu dbałości o jakość i estetykę śródmiejskiej narożnej zabudowy,

- ustalenie zasady kształtowania elewacji frontowych i wejściowych nowych budynków z zachowaniem rytmu szerokości elewacji budynków w szeregu, o szerokości elewacji frontowej i wejściowej istniejących dwóch budynków w szeregu - 9 m z tolerancją ±1 m,

- ustalenie, iż narożny budynek usytuowany przy skrzyżowaniu ul. Armii Krajowej i ul. Kopernika powinien stanowić akcent architektoniczny, dla tego budynku powinny zostać zastosowane indywidualne rozwiązania architektoniczne poprzez formę detalu i kształtowanie elewacji, dopuszczone zostało narożne ścięcie ściany tego budynku,

- ustalenia zasad lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej,

- ustalenie zasad sytuowania reklam;

**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 terenu

elementarnego przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniowo-usługową stawki służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%,

**c) prawo własności** – około 58% obszaru objętego planem stanowi własność Gminy Olecko, około 32% obszaru objętego planem stanowi własność osób fizycznych, pozostały obszar planu stanowi własność Powiatu Oleckiego (pas drogowy ul. Armii Krajowej). Część dz. nr 341/1 od strony ul. Kopernika o powierzchni około 95 m<sup>2</sup>, która stanowi własność Gminy Olecko, plan przewiduje pod funkcje zabudowy mieszkaniowo-usługowej jako teren przynależny do planowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

**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 umożliwia realizację niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania zabudowy miasta obiektów i urzędzeń, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, obiektów i urzędzeń infrastruktury technicznej, w tym m.in. sieci 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 oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie - w pasach drogowych ul. Armii Krajowej i ul. Kopernika - przebiega miejska sieć wodociągowa ø200 zapewniająca zaopatrzenie w wodę dla istniejącej i projektowanej zabudowy.

Niniejszy dokument wskazuje warunki i zasady uzupełnienia zabudowy mieszkaniowo-usługowej w zwartej strukturze miejskiej. 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 mieszkaniowo-usługowej w zwartym zespole urbanistycznym w granicach administracyjnych miasta Olecko,

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

c) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - plan dopuszcza realizację ciągów pieszych na całym obszarze planu w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i z przepisami odrębnymi. W pasach drogowych i na terenie komunikacji pieszej (2.KDX/ZP) ustalania planu dopuszczają przebieg ścieżek rowerowych. Plan ustala przeniesienie odcinka chodnika z pasa drogowego ul. Armii Krajowej (5.KDL), gdzie występują na środku chodnika drzewa, na teren komunikacji pieszej z zielenią urządzoną (2.KDX/ZP) i przekształcenie obecnego odcinka chodnika na trawnik. W stosunku do pasa drogowego ul. Kopernika (6.KDD), gdzie na środku chodnika o szerokości nie większej niż 2 m znajdują się drzewa, ustalenia planu przewidują poszerzenie pasa drogowego tej ulicy o nie mniej niż 3 m w celu realizacji chodnika dostosowanego do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, a wokół drzew zapewnienie terenu zieleni stwarzającego lepsze warunki do ich vegetacji,

d) lokalizowanie nowej zabudowy na obszarze położonym w granicach administracyjnych miasta, charakteryzującym się dostępem do:

- istniejącej sieci komunikacyjnej (poprzez drogę powiatową – ul. Armii Krajowej i drogę gminną – ul. Kopernika),
- dostępem do sieci wodociągowej (istniejące wodociągi ø200 przebiegające w pasie drogowym ul. Armii Krajowej i ul. Kopernika),
- dostępem do sieci kanalizacji sanitarnej (istniejące kolektory sanitarne ø200 i ø300 przebiegające w pasie drogowym ul. Armii Krajowej i ul. Kopernika oraz przez teren elementarny oznaczony symbolem 2.KDX/ZP – teren komunikacji pieszej z zielenią urządzoną),
- dostępem do sieci gazowej (istniejące gazociągi średniego ciśnienia ø150, ø160 i ø200 przebiegające w pasie drogowym ul. Armii Krajowej i ul. Kopernika),
- dostępem do sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia,
- dostępem do sieci ciepłowniczej przebiegającej przez obszar planu.

#### **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 27 maja 2022 r. została podjęta przez Radę Miejską w Olecku uchwała nr ORN.0007.36.2022 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W ww. uchwale rada 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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części miasta Olecko, uchwalonym uchwałą nr XLVII/379/06 Rady Miejskiej w Olecku z 31.08.2006 r. w części dotyczącej terenu położonego w sąsiedztwie osiedla mieszkaniowego Lesk, dla której została stwierdzona nieaktualność.

**Uniwersalne projektowanie** zdefiniowane zostało 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”*

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 (Dz. U. z 2020 r. poz.1062) uniwersalne projektowanie oznacza „uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 Konwencji (...), 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, ustalenia nakazu, iż przejścia dla pieszych przez jezdnię należy realizować na wysokości chodnika, a szerokość chodnika należy dostosować do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób poruszających się na wózkach inwalidzkich oraz osób z niepełnosprawnością wzroku i słuchu. Ponadto plan ustalił wymóg zlokalizowania na terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej (1.MU) miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

## Ocena

### 1. Cel wprowadzenia.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Armii Krajowej w Olecku jest umożliwienie realizacji poza ustaloną w obowiązującym planie zabudową szeregową jednorodzinno-usługową, również zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

### 2. Zakres regulacji.

Niniejsza uchwała dotyczy terenu o powierzchni około 0,37 ha ograniczonego od strony północnej ul. Armii Krajowej (drogą powiatową), od strony zachodniej ul. Kopernika (drogą gminną), od strony południowej i wschodniej – istniejącą zabudową mieszkaniowo-usługową, zabudową usług publicznych (biblioteka, Warsztaty Terapii Zajęciowej) oraz zabudową mieszkaniową jednorodziną i wielorodziną.

Obecnie na obszarze planu zlokalizowane są dwa segmenty budynków mieszkalno-usługowych składające się z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i funkcji usługowej (biuro rachunkowe, salon fryzjerski, sklep „Alkohole świata”). Teren przed frontem powyższych budynków (od strony ul. Armii Krajowej) jest zagospodarowany zielenią z dojściami pieszymi do budynków. Ul. Armii Krajowej i ul. Kopernika są drogami urządzonymi z jezdniami asfaltowymi i obustronnymi chodnikami. Ul. Kopernika jest obecnie drogą jednokierunkową, kierunek poruszania się od ul. Armii Krajowej do ul. 11 Listopada.

### 3. Konsultacje społeczne.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Armii Krajowej 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 2 lipca 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 internetowej <http://www.umolecko.bip.doc.pl> oraz w gazecie „Głos Olecka” z dnia 2 lipca 2021 r. W takiej procedurze nie wpłynęły wnioski osób fizycznych. Wpłynęło 5 wniosków instytucji i 2 wnioski gestorów sieci (PGE Dystrybucja S.A. Rejon Energetyczny Ełk oraz Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o.). Wnioski zostały w większości 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 30 maja 2022 r. do 20 czerwca 2022 r. oraz zapewniona została możliwość wnoszenia wniosków i uwag. W tej sprawie Burmistrz Olecka wystosował w dniu 19 maja 2022 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 internetowej <http://www.umolecko.bip.doc.pl> oraz ww. informacje zostały ogłoszone w gazecie „Głos Olecka” z dnia 20 maja 2022 r. W dniu 31 maja 2022 r. w Urzędzie Miejskim w Olecku odbyła się 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 4 lipca 2022 r.) do ustaleń projektu planu nie wniesiono uwag.

### 4. Skutki.

Przyjęcie niniejszej uchwały wprowadzi ramy formalno-prawne dające możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej zawierającej zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub jednorodziną oraz/lub zabudowę usługową nieuciążliwą wraz terenami zieleni i terenami obsługi komunikacyjnej. Tereny planowanej zabudowy mają dogodne połączenie z istniejącym urządzonym układem komunikacyjnym poprzez drogę gminną - ul. Kopernika oraz drogę powiatową – ul. Armii Krajowej. Istniejąca w sąsiedztwie infrastruktura społeczna (szkoły, usługi podstawowe) stwarzają możliwość zaspokojenia potrzeb przyszłych mieszkańców obszaru planu. Przewidywana maksymalna ilość mieszkańców na terenie planu to nie więcej niż 50 osób.

### 5. 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 ogólnodostępnej drogi wewnętrznej wraz z miejscami do parkowania samochodów (7.KDW).

Uchwalenie planu miejscowego nie będzie wiązało się z koniecznością wykupu gruntów na cele publiczne ani poniesienia kosztów w ramach realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uchwalenie planu miejscowego również nie będzie wiązało się z koniecznością poniesienia przez gminę kosztów budowy infrastruktury technicznej, ale będzie wiązało się z poniesieniem przez gminę kosztów urządzenia poszerzenia pasa drogowego ul. Kopernika (6.KDD) oraz kosztem realizacji chodnika na terenie oznaczonym symbolem 2.KDX/ZP.

Uchwalenie planu miejscowego może skutkować możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej oraz z podatku od czynności cywilnoprawnych od sprzedaży działek na terenie 1.MU w związku ze zmianą przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową zawierają zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Wielkość dochodu (w wypadku obrotu nieruchomościami) zostanie oszacowana na podstawie sporządzonej każdorazowo przez rzeczoznawcę majątkowego wyceny nieruchomości.

Uchwalenie planu miejscowego będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów ze sprzedaży gruntów gminnych (terenu części działki nr 341/1 o powierzchni około 95 m<sup>2</sup> w obrębie terenie 1.MU, który został przeznaczony pod teren zabudowy).

Uchwalenie planu miejscowego może wiązać się z możliwością pozyskania dochodów z podatku od nieruchomości. Wielkość dochodów z podatku będzie prawdopodobnie kształtowała się na poziomie podobnym do obecnego.