

## UZASADNIENIE

### do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Imionki I”

#### I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU.

##### 1. Podstawa prawna.

Do opracowania planu miejscowego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr ONR.0007.26.2017 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 24 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Imionki I”.

##### 2. Położenie.

Obszar planu o powierzchni około 110,5 ha obejmuje teren położony we wschodniej części gminy Olecko, w południowej i południowo-wschodniej części obrębu geodezyjnego Imionki. Obszar planu ogranicza:

- od strony wschodniej – częściowo granica administracyjna gminy Olecko z gminą Wieliczki, tereny niezabudowane użytkowane rolniczo oraz lasy,
- od strony południowej – głównie lasy,
- od strony zachodniej – lasy, tereny niezabudowane użytkowane rolniczo oraz tereny zabudowy mieszkaniowej wsi Imionki,
- od strony północnej – droga powiatowa nr 1899N Olecko–Krupin-Raczki Wielkie–Szczecinki.

##### 3. Obowiązujące plany miejscowe.

Na obszarze opracowania planu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

##### 4. Cel sporządzenia planu.

Celem sporządzenia projektu planu jest uporządkowanie formalne i przestrzenne terenów wschodniej i południowo-wschodniej części obrębu geodezyjnego Imionki wraz z określeniem zasad zabudowy i zagospodarowania tych terenów. Szczegółowe cele sporządzenia projektu planu to:

- 1) kształtowanie struktury przestrzennej jako zwartej zespołu zabudowy obsługi produkcji rolniczej w oparciu o istniejącą zabudowę oraz nowe obiekty i budynki lokalizowane w graniach tego zespołu zabudowy oraz dostosowanie wielkości produkcji rolniczej i technologii do lokalizacji inwestycji w sąsiedztwie terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej;
- 2) wskazanie rozwiązań technicznych i organizacyjnych mających na celu maksymalną ochronę przyległych terenów zabudowy mieszkaniowej oraz ochronę przed zanieczyszczeniem wód gruntowych i powierzchniowych;
- 3) rewaloryzacja terenu parku dworskiego zgodnie z historycznym rozplanowaniem układu parku i zieleni;
- 4) zachowanie istniejących terenów upraw polowych, łąk i pastwisk w dotychczasowym użytkowaniu, z zakazem zabudowy.

##### 5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie.

Teren opracowania planu można podzielić na dwie części:

- część północną przylegającą do terenów zabudowanych wsi Imionki - są to tereny zabudowane dawnego gospodarstwa rolnego PGR-u (gospodarstwa hodowli trzody chlewnej) składające się z obecnie nieużytkowanych budynków gospodarczych i inwentarskich oraz tereny historycznego założenia parkowego;

- część południową – pozostałe tereny objęte planem, które stanowią rozległe intensywnie użytkowane pola uprawne, trwałe użytki zielone położone w otoczeniu lasów; na terenach użytkowanych rolniczo znajduje się sieć melioracji wodnych szczegółowych wraz z terenami nieużytków, w tym terenami podmokłymi, stale lub okresowo zalanyymi wodą.

Przez obszar planu przebiega droga gminna gruntowa w kierunku wsi Lipkowo.

Na terenach zabudowanych obszaru opracowania planu znajduje się sieć wodociągowa oraz elektroenergetyczna w postaci napowietrznych linii elektroenergetycznych nn 0,4 kV oraz SN 15 kV, zlokalizowana jest również słupowa stacji transformatorowa. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu przebiega sieć wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjna i elektroenergetyczna.

Gleby znajdujące się na obszarze planu, poza terenami zabudowanymi i terenami parku dworskiego, zostały zakwalifikowane do PsIII, PsIV, PsV, PsVI, ŁV, ŁVI klas bonitacyjnych trwałych użytków zielonych oraz RIIIb, RIVa, RIVb, RV klas bonitacyjnych gleb gruntów ornych. Natomiast na terenie parku dworskiego występują gleby antropogeniczne. Przeważają grunty pochodzenia mineralnego, tylko w części północnej, w rozległym zagłębieniu, występują grunty organiczne mułowo-torfowe.

Teren objęty opracowaniem to morena denna falista o rzędnych wahających się od 181 m n.p.m. części północnej, w sąsiedztwie drogi powiatowej, do rzędnej 159 m n.p.m. w części wschodniej, 168 m n.p.m. w części południowej i zachodniej oraz 164 m n.p.m. w części środkowej w sąsiedztwie drogi gminnej w kierunku wsi Lipkowo. Tereny zabudowane położone są na rzędnych w przedziale 170 – 175 m n.p.m.

## **6. Realizacja polityki przestrzennej gminy ustalonej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Olecko (Uchwała Nr ORN.0007.94.2015 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 29 grudnia 2015 r.)**

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Olecko zatwierdzonym Uchwałą Nr ORN.0007.94.2015 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 29 grudnia 2015 r. obszar planu został zakwalifikowany do IV strefy osadniczo-rolniczej. Tereny zabudowane objęte planem zostały wskazane w Studium jako tereny obsługi produkcji rolnej (RU), tereny parku dworskiego jako zieleń urządzona, parki, skwery (ZP), pozostałe tereny jako łąki i pastwiska. Tereny zabudowane zostały objęte w Studium strefą częściowej ochrony konserwatorskiej – B.

### **Studium określa następujące ogólne zasady i kierunki zagospodarowania przestrzennego w strefie IV:**

- zachowanie rolniczo-osadniczego charakteru strefy z uwagi na dominację rolniczej przestrzeni produkcyjnej o wysokiej przydatności rolniczej;
- ochronę istniejących lasów i wyznaczenie terenów rolnych wskazanych do zalesień zgodnie z przepisami odrębnymi;
- na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej o najwyższej przydatności wskazana intensywna produkcja rolnicza poprzez wdrażanie kierunków najbardziej optymalnych i efektywnych produkcji z zachowaniem obowiązujących przepisów;
- wyznaczenie obszarów rozwojowych zwartej zabudowy poszczególnych miejscowości w ramach koncentracji tej zabudowy;
- uzupełnienie, wymiana, rozbudowa i modernizacja istniejącej zabudowy w jednostkach osadniczych;
- realizacja inwestycji celu publicznego w zakresie modernizacji i budowy układu komunikacyjnego, w tym parkingów i sieci infrastruktury technicznej;

- utrzymanie dominującego kierunku produkcji rolnej w oparciu o istniejące uwarunkowania środowiska przyrodniczego z jednoczesnym rozwojem różnorodnych form działalności gospodarczej z zakresu obsługi rolnictwa i przetwórstwa rolno-spożywczego;
- rozwój rolnictwa zintegrowanego i ekologicznego;
- podnoszenie kwalifikacji rolników i rozwój technologiczny gospodarstw rolnych;
- ochrona gleb wysokich klas bonitacyjnych poprzez kształtowanie zrównoważonego krajobrazu rolniczego i stosowanie w uprawie i hodowli Zasad Dobrej Praktyki Rolniczej;
- stworzenia szczelnego systemu gromadzenia i odprowadzania ścieków bytowych i rolniczych;
- ochrona walorów środowiska przyrodniczego oraz kulturowego, przy możliwym wykorzystaniu programów rolno i leśno – środowiskowych;
- rehabilitacja terenów zabudowy wielorodzinnej po zlikwidowanych PGR-ach w Lenartach, Białej Oleckiej i Imionkach;
- wyznaczenie terenu rozwojowego pod wielokierunkową działalność gospodarczą w rejonie terenu aktywizacji gospodarczej znajdującego się w obrębie granic miasta;
- w terenach rozwojowych zlokalizowanych w otoczeniu wsi Sedranki i Możne dopuszcza się wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowej z usługami, usługowej, usług turystycznych, sportu i rekreacji w zależności od potrzeb, jest to obszar objęty zamiarem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- w granicach zwartej zabudowy wsi i w bezpośrednim ich sąsiedztwie na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej o zróżnicowanej przydatności oraz w obrębie siedlisk dopuszcza się wprowadzenie przekształceń umożliwiających rozwój różnych form działalności inwestycyjnej związanej z obsługą podstawowych funkcji gminy mając na uwadze potrzebę ochrony istniejącego środowiska przyrodniczego, jeśli do ustalenia warunków zabudowy można będzie zastosować tryb decyzji o warunkach zabudowy terenu na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lub Rada Miejska podejmie stosowną uchwałę na podstawie analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium;
- wymagane utrzymanie rezerwy terenu pod projektowane inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- tworzenie warunków do inwestowania w odtwarzalne źródła energii (farmy fotowoltaiczne, biogazownie).

**Studium wyznacza następujące kierunki działań w zakresie gospodarki rolnej:**

- należy popularyzować rolnictwo ekologiczne oraz zintegrowane,
- należy tworzyć bazy agroturystyczne na terenach rolniczych w oparciu o funkcjonujące ekologiczne gospodarstwa rolne jako funkcję uzupełniającą dla turystyki,
- należy zabiegać o rozwój programów rolno-środowiskowych na obszarach cennych przyrodniczo,
- należy dążyć do wprowadzenia zakazu lokalizacji hodowli bezściółkowej,
- istniejące farmy należy objąć programem kontroli i poddawać sukcesywnej modernizacji,
- na terenach cennych przyrodniczo oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie zakazuje się lokalizacji ferm hodowlanych zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo – zagrodowej należy ograniczać lokalizację ferm hodowlanych o obsadzie powyżej 50DJP.

- zaleca się wykorzystanie dla rozwoju hodowli i przetwórstwa rolno-spożywczego substancji architektonicznej dawnych PGR-ów,
- funkcjonującym i nowopowstającym fermom hodowlanym należy zapewnić instalacje oraz urządzenia ograniczające ich negatywne oddziaływania na środowisko,
- zaleca się dostosować wielkość hodowli do posiadanej powierzchni ziemi,
- należy wprowadzić zakaz przekształcania trwałych użytków zielonych w grunty orne,
- należy wprowadzić ograniczenia w nawożeniu mineralnym gruntów,
- należy dążyć do wprowadzenia Kodeksu Dobrej Praktyki Rolniczej,
- zaleca się wyłączenie z produkcji rolnej najsłabszych gruntów poprzez zalesienia lub rozwój produkcji roślin energetycznych;
- należy dążyć do zachowania fitomelioracyjnych zadrzewień i zakrzewień na gruntach rolnych,
- należy dokonywać regulacji systemów melioracyjnych.

W związku z powyższym ustalenia planu odpowiadają kierunkom wskazanym w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Olecko i nie naruszają jego ustaleń.

## **II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART.1 UST.2-4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.)**

### **1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Walory architektoniczne i krajobrazowe (art.1 ust.2 pkt 1 i 2).**

Wymagania te w planie zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy kształtujących układ urbanistyczny oraz ustalenie wskaźników kształtowania zabudowy: maksymalnej wysokości budynków, maksymalnej powierzchni zabudowy, geometrii dachów, wskaźników parkingowych. Wpisując planowaną zabudowę w istniejący krajobraz wiejski, plan ustala maksymalną wysokość zabudowy do 9 m, przy czym dla silosów do 10 m. Ustalona dominująca forma dachów to dach dwuspadowy, symetryczny. Pokrycie dachów w odcieniach: czerwieni ceglanej i brązów.

Plan ustala strefę częściowej ochrony konserwatorskiej, obejmującą teren oznaczony symbolem RU, w zakresie ochrony układu przestrzennego i obiektów o wyróżniających się wartościach kulturowo-krajobrazowych (oznaczonych na rysunku planu – część B). Obowiązuje zachowanie charakteru i skali obiektów z możliwością wprowadzenia nowych obiektów dostosowanych skalą, charakterem i rozplanowaniem do istniejącego zainwestowania. W strefie zostały określone w §8 ust.6 pkt 3 uchwały zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

### **2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrona gruntów rolnych i leśnych (art.1 ust.2 pkt 3).**

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w granicach objętych planem, zostały określone w §8 ust.1-5 uchwały. Wymagania te w planie zrealizowane zostały m.in. poprzez wytyczne wynikające z „Opracowania ekofizjograficznego podstawowego dla potrzeb projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Imionki I” w gminie Olecko” (Pracowania Projektowa Architektury Krajobrazu i Rewaloryzacji Środowiska, mgr Bogusław Grechuta, sierpień 2017 r.) oraz „Prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Imionki I” (Pracowania Projektowa Architektury Krajobrazu i Rewaloryzacji Środowiska, mgr Bogusław Grechuta, wrzesień 2017 r.).

Obszar planu nie znajduje się w obrębie obszarów objętych prawnymi formami ochrony przyrody.

Ustalenia projektu planu szczególną uwagę zwracają na ograniczenie uciążliwości gospodarstwa hodowlanego, które może funkcjonować na terenie oznaczonym symbolem RU oraz ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed negatywnym oddziaływaniem prowadzonej działalności.

Ustalenia planu nie przewidują zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

### **3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art.1 ust.2 pkt 4).**

Na terenie objętym planem znajduje się park dworski z przyległym terenem zabudowy mieszkalnej i gospodarczej (na terenie oznaczonym symbolem ZP i RU), który jest wpisany do rejestru zabytków województwa warmińsko – mazurskiego pod numerem A-1652 (decyzja z dnia 12.03.1986 r.). Teren parku również jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków pod numerem 63. Park wymaga rewaloryzacji (odbudowy, przywrócenia pierwotnego stanu i odtworzenia zniszczonych układów zieleni i elementów historycznych). Zasady ochrony parku zostały określone w §9 ust.1 uchwały.

Plan ustala strefę częściowej ochrony konserwatorskiej, obejmującą teren oznaczony symbolem RU, w zakresie ochrony układu przestrzennego i obiektów o wyróżniających się wartościach kulturowo-krajobrazowych (oznaczonych na rysunku planu – część B). W strefie zostały określone w §8 ust.6 pkt 3 uchwały zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

### **4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art.1 ust.2 pkt 5).**

Wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie zostały zrealizowane m.in. poprzez zapisy dotyczące ochrony przed hałasem (w §8 ust.5 pkt 2 uchwały) w następującym brzmieniu:

*„w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi położonych w oddziaływaniach akustycznych prowadzonej działalności gospodarczej należy zastosować środki techniczne doprowadzające poziom hałasu do obowiązujących norm.”*

Ponadto plan ustala zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu dla danego rodzaju zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującym systemem prawa (§8 ust.5 pkt 1 uchwały). Ze względu na możliwość lokalizacji funkcji mieszkaniowej integralnie związanej z prowadzoną działalnością na terenie oznaczonym symbolem RU, teren ten został zakwalifikowany do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej (ustalenie wynikające z opinii Warmińsko - Mazurskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, ZNS.9022.2.326.2017.Z z dnia 06.11.2017).

W celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia przed uciążliwościami obiektów lub prowadzonej działalności w ustaleniach planu zostały wprowadzone w §8 ust.4 uchwały następujące zapisy:

*„4. 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) prowadzona działalność produkcyjna musi spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych w zakresie ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu),*
- 3) prowadzona działalność nie może naruszać naturalnych poziomów wód powierzchniowych i podziemnych oraz wpływać negatywnie na ich stan sanitarny i biologiczny, w szczególności prowadzić do eutrofizacji okolicznych cieków wodnych i jezior,*
- 4) wyklucza się lokalizację działalności i przedsięwzięć polegających na składowaniu, segregacji, odzysku, unieszkodliwianiu lub przetwarzaniu odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych (nie dotyczy gospodarki odchodami zwierzęcymi),*

*5) działalność gospodarstwa hodowlanego powinna być prowadzona z zapewnieniem ograniczenia negatywnych oddziaływań na jakość powietrza, w szczególności związanych z uciążliwościami odorowymi dla ludzi.”*

Wymagania dotyczące potrzeb osób niepełnosprawnych w planie zostały zrealizowane poprzez ustalenie obowiązku zagospodarowania terenów przestrzeni publicznej bez barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych (§10 ust.2 pkt 2 uchwały).

#### **5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art.1 ust.2 pkt 6).**

Wymagania te w planie zrealizowane zostały poprzez utrzymanie istniejącego przeznaczenia terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych poprzez określenie zasad i ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu tego terenu. Ograniczenia w prowadzeniu działalności produkcyjnej mają na celu maksymalną ochronę sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej wsi przed ewentualnymi uciążliwościami oraz nie dopuszczenia do obniżenia wartości sąsiednich działek budowlanych. Ograniczenia dotyczą m.in. wielkości produkcji rolniczej i/lub hodowlanej do 50 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych, dla których współczynnik przeliczenia na sztuki zwierząt jest zgodny z przepisami odrębnymi) oraz metod, technologii i rodzaju dopuszczonych hodowli.

Na terenie obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RU) mogą powstać nowe miejsca pracy dla okolicznych mieszkańców. Nowe inwestycje to również większe wpływy z podatków, a więc większe możliwości prowadzenia gminnych zadań publicznych, realizowanych dla dobra wszystkich mieszkańców miasta i gminy Olecko.

Wymóg uwzględnienia walorów ekonomicznych terenu w ustaleniach planu został zrealizowany również poprzez ustalenie dla terenu RU stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

#### **6. Prawo własności (art.1 ust.2 pkt 7).**

W granicach obszaru planu własność Gminy Olecko stanowi pas drogowy drogi publicznej oznaczony symbolem KDD. Pozostałe tereny stanowią własność osób fizycznych.

#### **7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art.1 ust.2 pkt 8).**

Wymagania te w planie zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób niezagrażający spełnieniu ww. potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **8. Potrzeby interesu publicznego (art.1 ust.2 pkt 9).**

W planie uwzględniono następujące cele publiczne: przebieg drogi publicznej dojazdowej wraz z ciągiem pieszo-rowerowym.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej zostały określone w §10 uchwały.

#### **9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art.1 ust.2 pkt 10 i 13).**

Wymagania te w planie zrealizowane zostały m.in. poprzez wymóg zaopatrzenia planowanej zabudowy w niezbędne media, a także uwzględnienie wniosków do planu składanych przez gestorów sieci infrastruktury technicznej.

Istniejące i planowane sieci wodno-kanalizacyjne i elektroenergetyczne obsługują nową zabudowę na obszarze objętym planem. W granicach objętych planem, na terenie RU znajduje się słupowa stacja transformatorowa.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zostały określone w §16 uchwały.

W planie obsługa komunikacyjna terenów przeznaczonych pod zabudowę jest zapewniona w oparciu o istniejącą drogę publiczną klasy dojazdowej (KDD) oraz drogę wewnętrzną ogólnodostępną, własność Gminy Olecko (dz. nr 175 i 173/3) – poza obszarem planu. Dopuszcza się wejście do parku (terenu oznaczonego symbolem ZP) w jego historycznej lokalizacji, od strony drogi powiatowej.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zostały określone w §15 uchwały.

**10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art.1 ust.2 pkt 11 i 12).**

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostało uwzględnione poprzez dokonanie czynności określonych w art. 17 pkt 1, 2, 6, 9 - 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Burmistrz Olecka na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

**11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego, w tym zgłoszonych w postaci uwag i wniosków zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne (art.1 ust.3).**

Ustalając przeznaczenie terenu, sposób zagospodarowania i sposób korzystania z terenu Burmistrz Olecka wziął pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. W planie uwzględniono wnioski do planu, w zakresie nie naruszającym przepisów prawa, które złożyły instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu.

Do projektu planu wpłynęły 72 wnioski, które zostały podpisane przez 1000 osób fizycznych. Wykaz wniosków wraz z ich rozstrzygnięciem przez Burmistrza Olecka przedstawia poniższa tabela.

Do projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko.

**WYKAZ WNIOSKÓW OSÓB FIZYCZNYCH DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „IMIONKI I”**

Lp.	Data wpływu wniosku	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść wniosku	Oznaczenie nieruchomości, której wniosek dotyczy oraz oznaczenie terenu w projekcie planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia wniosku		Uwagi
					Wniosek uwzględniony	Wniosek nieuwzględniony	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1.	31.05.2017	<b>71 wniosków podpisanych przez 999 osoby prywatne</b> (lista osób dostępna w Urzędzie Miejskim w Olecku)	<p>1. Przeznaczenie w miejscowym planie:</p> <p>a) nieruchomości stanowiącej działkę nr 177/3 oraz część dz. nr 173/8 położonych w Imionkach, obręb ewid. Możliwe, na tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, z ograniczeniem rozbudowy łącznej produkcji w gospodarstwach hodowlanych na obszarze planu do 50 DJP (sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej) oraz na tereny zieleni urządzonej (zabytkowy park dworski),</p> <p>b) nieruchomości stanowiącej działki ewid. Nr 178/6, 178/8 i 177/1 oraz część dz. nr 173/8, obręb ewid. Możliwe, na tereny łąk i pastwisk (trwałe użytki zielone wolne od zabudowy),</p> <p>c) na obszarze planu nie przewiduje się działalności gospodarczej polegającej na hodowli zwierząt futerkowych.</p> <p>2. Wprowadzenie zasad użytkowania gruntów rolnych, w zakresie nawożenia i ochrony pestycydami, chroniących wody powierzchniowe i głębinowe a także sąsiadujące z obszarem planu miejscowego lasy wodochronne, ostoje zwierząt i obszary cenne przyrodniczo, w tym istniejący pomnik przyrody o nazwie „Aleja wierzbową” – Uchwała Nr ORN.0007.57.2016 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 26 sierpnia 2016 r. oraz obszar i bufor ochronny planowanego rezerwatu „Markowskie Bagno”.</p> <p>3. Nawożenie upraw i użytków zielonych na obszarze planu może być prowadzone</p>	cały obszar opracowania	wniosek uwzględniony w zakresie pkt 1, 2, 4, 5 i 8.	wniosek nieuwzględniony w zakresie pkt 3, 6 i 7.	<p><u>ad.3.</u> Ustalenia planu nie mogą uzależniać realizacji inwestycji od jej uzgodnienia czy zaopiniowania przez inne podmioty czy instytucje (w oparciu o wyrok WSA w Krakowie z dnia 14.09.2007 r. sygn. II SA/Kr 559/07 oraz wyrok WSA w Krakowie sygn. II SA/Kr 1148/07).</p> <p><u>ad.5.</u> Kodeks Dobrej Praktyki Rolniczej nie stanowi aktu prawa – przepisu odrębnego, do którego można się odwołać w ustaleniach planu. Jednak w ustaleniach planu zawarto wytyczne w zakresie gospodarki odchodami zwierzęcymi, które są określone w Kodeksie Dobrej Praktyki Rolniczej.</p> <p><u>ad.6.</u> Ustalenia planu nie mają przełożenia na rodzaj stosowanych pasz i produktów w rolnictwie.</p> <p><u>ad.7.</u> Teren parku stanowi obecnie własność prywatną. Gmina nie zamierza wykupić tego terenu i przeznaczyć go na cele publiczne.</p>



			<p>wyłącznie w oparciu o pozytywnie zaopiniowany plan nawożenia.</p> <p>4. Prowadzona na obszarze planu działalność nie może naruszać naturalnych poziomów oraz stanu sanitarnego i biologicznego wód powierzchniowych i podziemnych w szczególności należy zapobiegać procesowi eutrofizacji okolicznych cieków wodnych i jezior (spływy z pól).</p> <p>5. Na obszarze planu powinna być prowadzona zrównoważona gospodarka rolna i hodowlana oparta o Kodeks Dobrej Praktyki Rolniczej, w tym technologia ściółkowa hodowli i ograniczenie stosowania pestycydów.</p> <p>6. Wprowadzenie na obszarze planu stosowania hodowli zwierząt oraz pasz i produktów zawierających GMO (strefa wolna od GMO).</p> <p>7. Rewitalizacja i udostępnienie publiczne założenia parkowego w Imionkach. Odtworzenie alejek, ławek oraz organizacja ogólnie dostępnego parkingu i placu zabaw.</p> <p>8. Uwzględnienie przebiegu przez obszar planu szlaków turystyki pieszej i rowerowej z możliwością tworzenia infrastruktury turystycznej oraz warunków do rozwoju bazy agroturystycznej.</p>				
2.	31.05.2017	<b>Edwarda i Jarosław Skorupińscy</b> (adres dostępny w Urzędzie Miejskim w Olecku)	Sprzeciw wobec budowy chlewni na 24000 szt. świń w Imionkach.	cały obszar opracowania	wniosek uwzględniony		

**12. Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art.1 ust.4 pkt 1).**

Układ przestrzenny ustalony w planie uwzględnia dążenia do minimalizowania transportochłonności układu dzięki koncentracji terenów zabudowanych na jednym obszarze w zwartej strukturze urbanistycznej przylegającej do istniejącego układu komunikacyjnego.

**13. Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu (art.1 ust.4 pkt 2).**

Plan umożliwia realizację funkcji mieszkaniowej integralnie związanej z prowadzoną działalnością na terenie oznaczonym symbolem RU (maksymalnie dwa mieszkania, w tym w wolno stojącym budynku mieszkalnym). Teren oznaczony symbolem RU sąsiaduje z terenami zabudowy mieszkaniowej wsi. Przez teren wsi Imionki drogą powiatową przebiega linia autobusowa, która zapewni mieszkańcom nowej zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej na obszarze planu dogodny dostęp do publicznego transportu zbiorowego.

**14. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art.1 ust.4 pkt 3).**

Plan ustala przebieg ciągu pieszo-rowerowego w pasie drogowym drogi gminnej dojazdowej (oznaczonej symbolem KDD).

**15. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:**

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141) w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy (art.1 ust.4 pkt 4).

Obszar objęty planem znajduje się w obrębie jednostki osadniczej wsi Imionki. Część obszaru planu, na której możliwa jest lokalizacja nowej zabudowy (teren oznaczonym symbolem RU) znajduje się w wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej.

**III. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, o której mowa w art.32 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), wraz z datą uchwały rady gminy , o której mowa w art.32 ust.2 tejże ustawy.**

W dniu 30 marca 2012 r. została podjęta przez Radę Miejską w Olecku uchwała Nr ORN.0007.13.2012 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W ww. uchwale Rada Miejska w Olecku stwierdziła nieaktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko oraz aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w dniu wejścia w życie uchwały. Wykonana w 2012 r. „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko i planów miejscowych” nie odnosi się do obszaru w obrębie geodezyjnym Imionki, który jest objęty projektem planu.

#### **IV. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY.**

1. Realizacja ustaleń planu będzie wiązała się z koniecznością poniesienia przez Gminę nakładów na budowę i urządzenie terenów komunikacji (dotyczy terenu drogi dojazdowej gminnej nr 141046N oznaczonej symbolem KDD).
2. Uchwalenie planu nie będzie skutkowało możliwością naliczenia opłat adiacenckich z tytułu realizacji inwestycji ani z tytułu podziału nieruchomości.
3. Uchwalenie planu nie będzie wiązało się z koniecznością dokonania wykupu gruntów na cele publiczne, nie wystąpią skutki, o których mowa w art. 36 ust.1 - 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
4. Uchwalenie planu nie spowoduje możliwość pozyskania przez Gminę dochodów ze sprzedaży własnych gruntów.
5. Uchwalenie planu nie spowoduje wpływów z podatku od czynności cywilnoprawnych ani z opłaty planistycznej.
6. Uchwalenie planu nie spowoduje możliwość pozyskania większych wpływów z podatku od nieruchomości (ustalenia planu nie przewidują lokalizacji nowych terenów inwestycyjnych - potencjalnego źródła wyższych podatków).
7. Realizacja planu nie będzie wiązała się z koniecznością poniesienia kosztów robót geodezyjnych i wycen nieruchomości.

Realizacja ustaleń planu nie spowoduje wpływów do budżetu Gminy, a będzie wiązała się wyłącznie z kosztami, które Gmina będzie musiała ponieść (budowa i urządzenie drogi gminnej).