

**Referat Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w Olecku**

***Ocena prac związanych z tworzeniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Skala potrzeb i możliwości.***

Komisja Rewizyjna Rady Miejskiej w Olecku w dniu 8 lutego 2018 r. odbyła posiedzenie, zgodnie z przyjętą uchwałą Rady Miejskiej „Planem Pracy Komisji Rewizyjnej na rok 2018”.

W posiedzeniu wzięło udział 6 na 7 członków komisji, a także Zastępca Burmistrza – Mariusz Miłun oraz Kierownik Wydziału Budownictwa, Inwestycji i Planowania – Alicja Szałkowska.

Przed posiedzeniem Komisji Rewizyjnej jej członkom została przesłana prezentacja przygotowana przez Wydział Budownictwa, Inwestycji i Planowania.

*Kierownik Wydziału Budownictwa, Inwestycji i Planowania – Alicja Szałkowska* w oparciu o prezentację poinformowała, że podstawą prawną do uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego są:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- oraz inne przepisy, m.in. z dziedzin: ochrony zabytków, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony przyrody, prawo wodne, prawo ochrony środowiska.

Polska pokryta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w 28 %, a województwo warmińsko – mazurskie w 12%.

Powierzchnia gminy Olecko objęta planami miejscowymi wynosi:

- na obszarze wiejskim – 670,5 ha, co stanowi 2,63 % powierzchni obszaru wiejskiego,
- na obszarze miejskim – 504,24 ha, co stanowi 43,47 % powierzchni miasta,
- łącznie – 1174,74 ha czyli 4,4 % powierzchni gminy.

W gminie Olecko obowiązują 44 uchwały w sprawie miejscowych planów, w tym uchwały w sprawie zmian planów miejscowych: 31 na terenie miasta i 13 na terenie wiejskim. Rejestr uchwał w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dostępny jest na stronie <http://www.umolecko.bip.doc.pl> – rejestry i ewidencje.

W 2017 r. uchwalono 4 plany miejscowe, w tym 2 zmiany planów dla ogólnej powierzchni 14 ha, a w 2018 r. do 31 stycznia 1 plan dla ogólnej pow. 110 ha.

Obecnie sporządzane są następujące plany miejscowe:

- MPZP miejscowości Dobki o pow. ok. 25 ha (zmiana planu),
  - MPZP w Olecku w obr. ewid. Olecko 1 o pow. ok. 144 ha,
  - MPZP 'Kukowo - tereny obsługi produkcji rolnej 2' – 11 ha,
- procedury są na etapie opiniowania i uzgadniania z organami;
- MPZP Olecko – Kolonia III o pow. ok. 25 ha - etap procedury: składanie wniosków do planu (do 31 stycznia 2018 r.),
  - MPZP Gąski I o pow. ok. 26 ha,

do 31 stycznia 2018 r. trwa składanie wniosków do w/w planów;

- MPZP w rejonie Osiedla Siejnik o pow. ok. 18 ha,
  - MPZP pod trasę dwutorowej linii elektroenergetycznej 110 kV o pow. ok. 16 ha,
- które są na etapie przygotowywania koncepcji planu miejscowego.

Na sesji styczniowej podjęte zostały również uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planów dla kolejnych obszarów, dla których procedury planistyczne rozpoczną się w 2018 r.:

- we wsi Sedranki, tzw. obszar „Sedranki II” – o powierzchni ok. 22 ha,
- przy ul. Ełckiej i Produkcyjnej – zmiana obowiązujących planów.

Potrzeby sporządzania planów miejscowych wynikają głównie:

- ze składanych przez inwestorów wniosków o sporządzenie planów miejscowych – w 2017 r. złożono 7 wniosków, składane wnioski dotyczą w przeważającej większości zmiany przeznaczenia z rolniczego na przeznaczenie nierolnicze – pod zabudowę mieszkaniową i usługową,
- z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko, które wskazuje „OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE” – rozdział 9 cz. II studium - „Kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy”. Przy sporządzaniu studium uwzględnia się ustalenia strategii rozwoju gminy,
- oraz z konieczności zablokowania nieakceptowanych społecznie inwestycji, np. chlewnie (miejscowości Imionki i Kukowo).

Potrzeby w zakresie planów miejscowych wynikające ze studium na terenie miasta obejmują:

- obszar targowicy miejskiej w połączeniu z terenami przyległymi wzdłuż rzeki Legi w ramach rewitalizacji miasta i aktywizowania obszaru na cele usługowo- rekreacyjno – sportowe w zieleni urządzonej – inwestycja przygotowana do realizacji,
- teren przy ulicy Kościuszki i ulicy Słowackiego – zaplecze istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na cele uzupełnienia zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- teren po obu stronach Alei Lipowych w celu uporządkowania istniejącego zagospodarowania, poprawy wizerunku oraz stworzenia przestrzeni publicznej z lokalizacją obiektu handlowego wielko powierzchniowego i połączeniu przestrzennym z terenem przy ulicy Mazurskiej po byłym Ligpolu na funkcje usług komercyjnych i zabudowy mieszkaniowej,
- teren przy ulicy Wojska Polskiego – przyległy do cmentarza niemieckiego na cele usług i zabudowy wielorodzinnej z wykorzystaniem ulicy Słonecznej i w połączeniu przestrzennym z parkiem cmentarza – obowiązuje mpzp,
- teren zlokalizowany po stronie zachodniej miasta za torami kolejowymi – perspektywiczne tereny rozwojowe – możliwe do zainwestowania na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej oraz usługowej w połączeniu komunikacyjnym z ulicą Leśną; układ przestrzenny w oparciu o walory krajobrazowe obszaru; przy drodze wylotowej do Giżycka – możliwość lokalizacji zorganizowanego miejsca obsługi podróżnych – (motel) – wykorzystanie bliskiego sąsiedztwa zjazdu z obwodnicy miasta – projekt mpzp w trakcie procedury planistycznej,
- teren zlokalizowany w północnej części miasta po lewej stronie drogi krajowej – wykorzystanie zasobów leśnych oraz wodnych ze wskazaniem na kompleksowe urządzenie terenu na cele sportowo – rekreacyjne w zieleni – stworzenie parku aktywnego wypoczynku - „Małpiego Gaju” z niezbędną infrastrukturą do obsługi terenu – projekt mpzp w trakcie procedury planistycznej,

- tereny zlokalizowane przy drodze wyjazdowej do Ełku po lewej stronie – po byłej Centrali Nasiennej i byłego CPN-u z przeznaczeniem na cele działalności produkcyjnej i usługowej,
- teren Dworku Mazurskiego – istniejące obiekty usług hotelarsko – gastronomicznych z możliwością budowy, rozbudowy, przebudowy i uzupełnienia na cele sportowo – rekreacyjno – letniskowo – wypoczynkowe,
- teren po drugiej stronie jeziora Oleckie Wielkie pod funkcje rekreacyjno – sportowe z możliwością lokalizacji usług związanych z turystyką w ramach perspektywicznego rozwoju terenu „Szyjka” w ścisłym powiązaniu funkcjonalno – przestrzennym – dodatkowe połączenie komunikacyjne za pomocą mostu pieszego łączącego dwa brzegi jeziora (plaża Szyjka) – inwestycja w zakresie mostu przygotowana do realizacji,
- teren – bulwar spacerowy wzdłuż jeziora z infrastrukturą towarzyszącą na odcinku: Hala Lega – mostek Lega. Rewitalizacja wraz z urządzeniem i zagospodarowaniem zabudowy wraz z urządzeniami sportowo – rekreacyjnymi wzdłuż linii brzegowej jeziora Oleckie Wielkie – podniesienie standardu i jakości przestrzennej miejsca ze szczególnym uwzględnieniem walorów krajobrazowo – przyrodniczych – inwestycja przygotowana do realizacji,
- teren położony na osiedlu Siejnik przeznaczony pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej z dopuszczeniem usług. Rozwój istniejącej struktury przestrzennej osiedla – domknięcie od strony północno – zachodniej. Przy opracowywaniu planu należy uwzględnić potrzebę urządzenia przestrzeni publicznej – centrum osiedla w rejonie szkoły oraz kościoła) wraz z zaprojektowaniem zieleni – trwa procedura planistyczna.

Potrzeby w zakresie planów miejscowych na terenie gminy to:

- obszary funkcjonalne przewidziane do rozwoju struktur turystycznych, rekreacyjno – wypoczynkowych zlokalizowane na terenie gminy przy jeziorach: Oleckie Małe, Olszewskie, Gordejskie, Kukowino i Zajdy,
- w obrębie obszarów zwartej zabudowy wsi na terenie gminy w przypadku wystąpienia wzmożonej aktywności inwestycyjnej, objawiającej się między innymi zwiększoną liczbą wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu – zmiana mpzp Dobki w trakcie procedury planistycznej,
- wskazany obszar na cele rozwoju funkcji turystycznych, rekreacyjno – wypoczynkowych i mieszkaniowych w obrębie układu przestrzennego wsi Gąski – trwa procedura planistyczna,
- obszary rozwojowe do kompleksowego zagospodarowania wielofunkcyjnego związanego z funkcjami turystyczno – wypoczynkowymi oraz mieszkalnictwem jednorodzinnym wraz z urządzeniem przestrzeni publicznych oraz zorganizowanymi miejscami usług sportu i rekreacji w poszanowaniu walorów krajobrazowo – przyrodniczych w obrębach miejscowości Moźne i Sedranki – w zakresie części terenu Sedranki trwa procedura planistyczna,
- rozwojowe obszary pod funkcje produkcyjne, produkcyjno – usługowe oraz MOP – miejsca obsługi podróży wskazane na rysunku studium z dopuszczeniem lokalizacji obiektów wielko powierzchniowych obejmujące tereny wzdłuż obwodnicy miasta z kumulacją struktur w pobliżu zjazdów z obwodnicy. W obrębie Jaški w strefie ekonomicznej polityki przestrzennej gminy przewiduje się zmianę części mpzp Jaški na funkcje produkcyjno – usługowe – trwa procedura planistyczna.

Na podstawie planów miejscowych w 2017 r. wydano: 384 zaświadczenia, 34 wypisy i wyrysy z planów miejscowych i studium.

Ponadto, w 2017 r. wydano łącznie 122 decyzje w stosunku do terenów, na których nie obowiązuje plan miejscowy, w tym:

- 38 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego ogółem,
- 84 decyzji o warunkach zabudowy.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- koordynują zagospodarowanie na terenie gminy,
- koordynują działania inwestycyjne, w tym wchodzące w zakres zadań własnych gminy,
- określają przeznaczenie i warunki zagospodarowania na danym terenie, dzięki czemu służą jawności życia gospodarczego i społecznego oraz informują o potencjalnym oddziaływaniu na sąsiedztwo,

jednakże:

- mogą uniemożliwić korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy, a za tym idą odszkodowania, wykup lub zamiana nieruchomości,
- są sporządzane w trakcie długotrwałej procedury (min. 1 rok trwania procedury), dlatego dużo sprawniejszą alternatywą dla inwestorów są decyzje o warunkach zabudowy.

Pełna treść prezentacji znajduje się w załączeniu do protokołu z posiedzenia komisji. W protokole zapisano również dyskusję członków komisji z Kierownikiem Wydziału Budownictwa, Inwestycji i Planowania dotyczącą m.in. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Dobkach, Gąskach, na terenie Dworku Mazurskiego oraz ul. Zamostowej.

Olecko, 27 lutego 2018 r.

*Przewodniczący Komisji*  
*Jarosław Bagiński*

Podpisy członków Komisji:

1. Zbigniew Jan Asienionek
2. Anna Kaczor
3. Henryk Markowski
4. Wiesław Zalewski
5. Wioletta Dorota Żukowska

- *[Signature]*  
- *[Signature]*  
- *[Signature]*  
- *[Signature]*  
- *[Signature]*