

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr ORN.....2018 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Olecko 1 w rejonie Osiedla Siejnik

1 PODSTAWA PRAWNA

art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.: Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

2 WSTĘP

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Olecko 1 w rejonie Osiedla Siejnik.

Do opracowania planu miejscowego przystąpiono Uchwałą Nr ORN.0007.70.2017 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 27 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Olecko 1 w rejonie Osiedla Siejnik.

CEL, W JAKIM PRYZYSTĄPIONO DO OPRACOWANIA PLANU

Projekt planu miejscowego jest sporządzany w celu:

- 1) umożliwienia realizacji celu publicznego, polegającego na budowie napowietrznej dwutorowej linii elektroenergetycznej WN 110 kV Ełk – Olecko,
- 2) zagospodarowania terenów na osiedlu Siejnik (na chwilę obecną w większości niezagospodarowanych).

Ad. 1)

Istniejąca linia 110 kV Ełk-Olecko ma zostać zdemontowana. Po jej obecnym śladzie (jedynie fragment trasy będzie miał nowy przebieg) ma zostać wybudowana nowa linia 110 kV. W celu umożliwienia realizacji inwestycji, Rada Miejska podjęła osobną uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu dla obszarów wiejskich gminy a osobną dla obszaru miasta Olecko.

Planowana do budowy dwutorowa linia elektroenergetyczna 110 kV relacji Ełk – Olecko spełniać będzie istotną funkcję w systemie jakości energii elektrycznej na poziomie napięcia 110 kV na obszarze województwa warmińsko – mazurskiego. Linia zostanie przystosowana do aktualnych standardów, a nowa infrastruktura efektywnego przesyłu energii elektrycznej dzięki wykorzystaniu nowych technologii, istotnie zwiększy zdolność przesyłową linii. Zmniejszone zostaną straty energii przy przesyłach prądu elektrycznego, co poprawi pewność zasilania odbiorców, a tym samym wzrośnie bezpieczeństwo energetyczne regionu. Nowa infrastruktura energetyczna zwiększy atrakcyjność inwestycyjną regionu poprzez możliwość przyłączania nowych podmiotów, oraz zapewni rozwój energetyki odnawialnej.

Planowana inwestycja polegająca na budowie dwutorowej linii elektroenergetycznej WN 110 kV relacji Ełk – Olecko wynika z Planu Rozwoju na lata 2014-2019 w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na energię elektryczną PGE Dystrybucja S.A.

Linia łączyć będzie istniejące stacje elektroenergetyczne 220/110/15 kV EŁK 1, 110/15 kV EŁK 2 oraz 110/15 kV Olecko. Będzie przebiegać przez teren dwóch powiatów: ełckiego i oleckiego, w tym trzech gmin: Ełk, Miasto Ełk i Olecko. Budowa dwutorowej Linii 110 kV będzie prowadzona w głównej mierze po śladzie istniejącej linii 110 kV relacji Ełk – Olecko. Po zdemontowaniu linii istniejącej Linia będzie budowana od podstaw na całej długości.

Przedmiotowa inwestycja jest wymieniona w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko-Mazurskiego (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 11 sierpnia 2015 r. Poz. 2931), jako inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (Rozdział IV, pkt 1, tabela 14) – „Przebudowa linii 110kV Ełk 2 – Olecko na dwutorową”.

Zamierzone przedsięwzięcie stanowi inwestycję celu publicznego zgodnie z art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z przywołanym przepisem, celami publicznymi są: „budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń.”

Na podstawie art. 21 ust. 2 pkt. 4 ustawy i planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym koszty opracowania planu dla inwestycji celu publicznego „obciążają inwestora, realizującego w/w inwestycję, w części, w jakiej jest on bezpośrednią konsekwencją zamiaru realizacji tej inwestycji.

Ad. 2)

Rada Miejska rozszerzyła zakres terenu niezbędny dla umożliwienia realizacji planowanej modernizacji linii 110 kV Ełk-Olecko. W celu potraktowania obszaru Osiedla Siejnik kompleksowo zdecydowano się na objęcie granicami planu całej niezagospodarowanej na ten moment części Osiedla. Dla części terenów obowiązują miejscowe plany bądź wydano decyzje o warunkach zabudowy (zagadnienie to zostało omówione szczegółowo w pkt 3.14).

Powyższe umożliwi sporządzenie planu miejscowego dla całego Osiedla. W sposób kompleksowy i spójny ustalone zostaną parametry zabudowy i wskaźniki

zagospodarowania terenu. Zostanie ustalona kompozycja funkcjonalno-przestrzenna Osiedla. Wyznaczone zostaną tereny przestrzeni publicznych, tereny zielone. Osiedle zostanie połączone komunikacyjnie z pozostałą częścią miasta poprzez drogę publiczną.

ZGODNOŚĆ Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA MIASTA I GMINY OLECKO

Projektowany plan miejscowy nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko przyjętej uchwałą Nr ORN.0007.94.2015 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 29 grudnia 2015 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko z późn. zm.

W rozdziale 5.2.3. „Elektroenergetyka”, w zakresie planowanych inwestycji przewidziana jest „Budowa dwutorowej linii 110 kV Olecko – Ełk 1- Ełk 2”. Na załączniku graficznym nr 5 do Uchwały również wrysowany jest przebieg przedmiotowej linii.

W przypadku ustalenia przeznaczenia pozostałych terenów – projekt planu również jest zgodny z wyznaczonymi w Studium kierunkami polityki przestrzennej.

Reasumując, celem określenia sposobów zagospodarowania terenów i zabudowy, stwierdzono konieczność rozpoczęcia procedury planistycznej w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Poprzez zapisy planu stworzone zostaną narzędzia prawne umożliwiające realizację planowanej inwestycji.

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

3.1 Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Wskazano m. in. wytyczne w zakresie adaptacji istniejącej zabudowy, zasad lokalizacji funkcji usługowej przy mieszkaniowej czy kolorystyki konstrukcji wsporczych projektowanych linii elektroenergetycznych.

W §12 wskazano, iż w granicach planu nie zachodzą przesłanki do określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

W §19-31 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MNU, MWU, U, UP, ZP, ZN, E, KS, KDL, KDD, KDW.

3.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Projekt planu miejscowego w §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu.

Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych wskazano w §9. Do przestrzeni publicznych zalicza się tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL, KDD oraz teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem ZP.

W §19-31 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MNU, MWU, U, UP, ZP, ZN, E, KS, KDL, KDD, KDW.

3.3 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego w §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu.

§11 odnosi się do granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Ochrona różnorodności biologicznej na przedmiotowym obszarze możliwa będzie natomiast poprzez zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na obszarach wskazanych do zabudowy.

W granicach opracowania miejscowego planu nie występują grunty rolne klas I-III ani grunty leśne.

3.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Projekt planu miejscowego w §8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Obszar objęty granicami planu zlokalizowany jest poza obszarowymi formami ochrony zabytków.

3.5 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

§11 zawiera ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

W uchwale w §14 wskazano informację na temat zapewnienia odpowiedniej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

3.6 Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany.

W ustaleniach szczegółowych przedmiotowego projektu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3.7 Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach opracowania znajdują się działki stanowiące własność Gminy Olecko oraz osób prywatnych.

3.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa.

Projekt uzgodniono z następującymi organami:

- Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego – uzgodnienie na podstawie art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- Wojewódzki Sztab Wojskowy w Olsztynie – Postanowienie Nr 141/WSZW-OL-OPER.407.287.2018 z dnia 08.10.2018 r.,
- Komenda Powiatowa Policji – uzgodnienie na podstawie art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- Wojewódzka Komenda Policji – uzgodnienie na podstawie art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- Wydział Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego, Warmińsko-Mazurski Urząd Wojewódzki – uzgodnienie na podstawie art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W granicach terenu objętego planem nie znajdują się tereny zamknięte.

3.9 Potrzeby interesu publicznego

Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych wskazano w §9. Do przestrzeni publicznych zalicza się tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL, KDD oraz teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem ZP.

Sama inwestycja polegająca na realizacji linii elektroenergetycznej 110 kV stanowi inwestycję celu publicznego. Przedmiotowa inwestycja ma zasadnicze znaczenie dla zapewnienia bezpieczeństwa pracy sieci i niezawodności dostaw energii elektrycznej.

Projektowana linia 110 kV Ełk – Olecko miała prowadzić po śladzie istniejącej, przewidzianej do demontażu linii. Z uwagi na interesy mieszkańców, jej trasa została na części przebiegu zmieniona. Prowadzona będzie wzdłuż drogi powiatowej, a nie jak obecnie – przecinając przez środek teren Osiedla Siejnik.

Ponadto istniejąca napowietrzna linia 110 KV relacji Hańcza-Olecko zostanie skablowana. Powyższe również wpłynie pozytywnie na możliwości zagospodarowania Osiedla Siejnik.

W planie miejscowym zabezpieczono też tereny pod drogi w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenów (w tym wyznaczono trzy drogi publiczne).

3.10 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego w §15 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W zakresie telekomunikacji ustala się: obsługę telekomunikacyjną zapewnić poprzez ewentualną rozbudowę kablowej sieci telekomunikacyjnej oraz rozwój łączności bezprzewodowej.

3.11 Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Burmistrz Olecka na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniał jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczyło to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Burmistrz obwieścił o podjęciu przez Radę Miejską w Olecku Uchwały Nr ORN.0007.70.2017 z dnia 27 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Olecko 1 w rejonie Osiedla Siejnik.

Poinformował o możliwości składania wniosków do miejscowego planu, miejscu składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać.

Złożonych zostało 14 wniosków mieszkańców:

- 1) wniosek dotyczący działki nr 87 - utrzymanie obecnego przeznaczenia terenu,
- 2) siedem wniosków dotyczących działek nr: 274, 275/1, 275/2, 275/3, 275/4, 275/5 – umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej (rodzaj zabudowy: budynki wolno stojące, budynki w zabudowie bliźniaczej), zabudowy usługowo-handlowej (rodzaj zabudowy: budynki wolno stojące),
- 3) wniosek dotyczący działek nr: 274, 275/1, 275/2, 275/3, 275/4, 275/5 – w zakresie przeznaczenia terenu treść wniosku jest identyczna jak w siedmiu poprzednich wnioskach. Dodatkowo podane zostały parametry zabudowy (wysokość kondygnacji nadziemnych, geometria dachów, pokrycie dachów),
- 4) wniosek dotyczący działek nr: 274, 275/1, 275/2, 275/3, 275/4, 275/5 – uwzględnienie wydanej dla tergo terenu decyzji o warunkach zabudowy oraz skablowanie projektowanej linii 110 kV lub jej przesunięcie w zachodnią część terenu oraz rozpatrzenie możliwości niwelacji terenu,
- 5) wniosek dotyczący działek nr: 84/3, 84/4, 84/5, 84/6, 84/7, 84/8, 84/9, 84/10, 145/11 – umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej, z dopuszczeniem funkcji usługowej. W przypadku działki 145/11 wniosek o podział terenu na działki o powierzchniach około 1500 m²,
- 6) wniosek dotyczący działek nr: 84/3, 84/4, 84/5, 84/6, 84/7, 84/8, 84/9, 84/10, 145/11 – skablowanie linii 110 kV Ełk-Olecko,
- 7) wniosek dotyczący działki nr 145/11 - skablowanie linii 110 kV Ełk-Olecko,
- 8) wniosek złożony po terminie: dotyczący działek nr: 274, 275/1, 275/2, 275/3, 275/4, 275/5 – o zaznaczenie układu dróg na rysunkach planu liniami przerywanymi, umożliwienie sytuowania w pasie drogowym jezdni, chodników, infrastruktury technicznej, miejsc postojowych oraz zatok autobusowych, dopuszczenie ogrzewania wszystkich budynków z użyciem ciepła systemowego lub z kotłowni lokalnych. Podane zostały parametry zabudowy (wysokość kondygnacji nadziemnych, geometria dachów, liczba stanowisk postojowych).

Ad. 1), 2), 5) – Burmistrz postanowił uwzględnić wniosek.

Ad. 6), 7) – Burmistrz postanowił nie uwzględniać wniosku.

Ad. 3), 4), 8) – Burmistrz postanowił uwzględnić wniosek w części.

Ogłoszeniem Burmistrz ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Wskazał termin i miejsce wyłożenia projektu, informację o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, informacje na temat możliwości składania uwag do projektu.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu dniach od 17.12.2018 r. do 18.01.2019 r. w siedzibie Urzędu. Projekt wraz z prognozą wyłożono również w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu.

W trakcie wyłożenia, w dniu 07.01.2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Na dyskusji zjawili / nie zjawili się mieszkańcy.

Termin na składanie uwag upłynął w dniu 04.02.2019 r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w trzech formach, o czym była mowa w ogłoszeniach / obwieszczeniach. Uwaga mogła być złożona: w formie pisemnej bądź elektronicznej. Wpłynęły / Nie wpłynęły uwagi.

3.12 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego w §15 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

3.13 Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

Burmistrz po ogłoszeniu, iż przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – otrzymał 14 wniosków od mieszkańców (w tym jeden po upływie terminu przewidzianego na składanie wniosków). *W związku z wyłożeniem planu do publicznego wglądu wpłynęły / nie wpłynęły uwagi.* Rozpatrzenie wniosków i uwag omówiono szczegółowo w pkt 3.11.

W ramach procedury zmierzającej do uchwalenia miejscowego planu dokonano bilansu wydatków i wpływów, jakie poniesie Miasto w związku z uchwaleniem planu – **analizy ekonomiczne** zawarto w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Analizy środowiskowe wykonano w ramach opracowania prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Burmistrz wykonał Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, w której dokonano m. in. **analizy społecznej**.

3.14 W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- a. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;**
- b. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;**
- c. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;**
- d. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:**
 - 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 uzupełnianie istniejącej zabudowy,**
 - 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.**

Do opracowania planu przystąpiono na podstawie Uchwały Nr ORN.0007.70.2017 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 27 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym Olecko 1 w rejonie Osiedla Siejnik.

Na przedmiotowym obszarze znajdują się tereny, na których obowiązują miejscowe plany:

- przeznaczenie w projekcie planu miejscowego: na części terenu 5MN - *Uchwała Nr ORN.0007.39.2016 Rady Miejskiej W Olecku z dnia 25 maja 2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Produkcyjnej, Szosie do Świętajna, Zamostowej, na Os. Siejnik II, pomiędzy ul. Wiejską i Leśną oraz w rejonie cmentarza przy ul. Leśnej w Olecku;*
- przeznaczenie w projekcie planu miejscowego: 1UP – *Uchwała Nr ORN.0007.59.2011 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 15 lipca 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczonych części miasta Olecka obejmujących tereny położone w sąsiedztwie torów kolejowych pomiędzy drogami wyjazdowymi do Świętajna i Giżycka, tereny przyległe do drogi wyjazdowej w kierunku Elku, teren przy ul. Wojska Polskiego,*

teren między ulicami Kasprowicza, Rzeźnicką, Kościuszki I targowicą, teren przy skrzyżowaniu ulic Al. Zwycięstwa i Kościuszki, tereny przyległe do ulic Wiejskiej i Leśnej, teren położony w sąsiedztwie osiedla mieszkaniowego Lesk oraz tereny w sąsiedztwie Jeziora Oleckie Wielkie przyjętego Uchwałą Nr XLVII/379/06 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 31 sierpnia 2006 roku, w zakresie terenu działki nr 67 położonej przy Szosie do Świętajna; Przeznaczenie terenu 1U w obowiązującym planie miejscowym jest niezgodne z kierunkiem wyznaczonym w Studium;

- *przeznaczenie w projekcie planu miejscowego: 1U, 1E, 1KS, 2KS, 7KDW, 8KDW - Uchwała Nr XLVII/379/06 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 31 sierpnia 2006 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczonych części miasta Olecka obejmujących tereny położone w sąsiedztwie torów kolejowych pomiędzy drogami wyjazdowymi do Świętajna i Giżycka, tereny przyległe do drogi wyjazdowej w kierunku Elku, teren przy ul. Wojska Polskiego, teren między ulicami Kasprowicza, Rzeźnicką, Kościuszki i targowicą, teren przy skrzyżowaniu ulic Al. Zwycięstwa i Kościuszki, tereny przyległe do ulic Wiejskiej i Leśnej, teren położony w sąsiedztwie osiedla mieszkaniowego Lesk oraz tereny w sąsiedztwie jeziora Oleckie Wielkie.*

Dla terenów objętych planem miejscowym w 2017 r. wydano dwie decyzje o warunkach zabudowy dotyczące:

- budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczo-garażowego wraz z infrastrukturą techniczną na działce ozn. nr geod. 84/3 położonej w obrębie ewidencyjnym Olecko 1, gmina Olecko,
- budowy zespołu zabudowy mieszkaniowej z usługami wraz z infrastrukturą techniczną na działkach ozn. nr geod. 274, 275/1, 275/2, 275/3, 275/4, 275/5 położonych w obrębie ewidencyjnym Olecko 1, gmina Olecko.

Tereny, dla których wydano decyzje o warunkach zabudowy na tę chwilę są jeszcze niezabudowane.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany jest w granicach administracyjnych miasta Olecko. Od północy, wschodu i południa sąsiaduje z terenami zabudowanymi. Jego zachodnia granica stanowi granicę miasta Olecko. Warunki do korzystania z transportu komunikacji publicznej są dobre z uwagi na lokalizację terenu w mieście. Uzupełniona zostanie istniejąca zabudowa Osiedla Siejnik. Na terenie bądź w jego sąsiedztwie zlokalizowane są sieci uzbrojenia terenu.

4 UZASADNIENIE DOTYCZĄCE ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW 1KS, 2KS, 7KDW, 8KDW

Przeznaczenie przedmiotowych terenów zostało ustalone na podstawie obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Tereny zostały objęte planem, ponieważ na ich obszarze przebiega sieć elektroenergetyczna średniego napięcia, która ma zostać przebudowana.

W uchwale nie ustalono zasad zagospodarowania terenów 1KS, 2KS w zakresie: wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Powyższe wynika z faktu, iż plan miejscowy obejmuje jedynie wąski pas terenu, dla którego ustalenie przedmiotowych wskaźników jest nieekonomiczne i nieracjonalne. W obowiązującym miejscowym planie nie wskazano natomiast żadnych parametrów zabudowy.

5 UZASADNIENIE DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI USTALONYCH W UCHWALE

Zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości jest obligatoryjnym elementem planu miejscowego.

W uchwale wskazano, że w granicach planu nie zachodzą przesłanki do określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. Podział ewidencyjny na działki i analiza własności wskazują, że nie ma podstaw do ewentualnego wszczęcia scalenia i podziału nieruchomości.

6 ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY MIASTA, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2

Rada Miejska w Olecku podjęła Uchwałę Nr ORN.0007.25.2018 z dnia 27 kwietnia 2018 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Załącznikiem do Uchwały jest opracowanie pt. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na obszarze gminy Olecko w latach 2012-2017”.

W opracowaniu na stronie nr 11 w Tabeli nr 3 – Plany miejscowe będące w trakcie opracowania, pod pozycją 8. (8A) wymieniono uchwałę Nr ORN.0007.70.2017, na podstawie, której jest opracowywany przedmiotowy miejscowy plan. Granicę terenu objętego planem miejscowym oznaczono na mapie na stronie 16 Analizy.

Inwestycja polegająca na realizacji linii elektroenergetycznej 110 kV, na potrzeby, której sporządzany jest miejscowy plan, jest też wymieniona w rozdziale 6.1. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (Przebudowa linii 110 kV Ełk2 – Olecko na dwutorową) na stronie nr 17.

7 WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET MIASTA

Szczegółowy podział na wydatki i dochody, jakie otrzyma Gmina z tytułu uchwalenia miejscowego planu i jego konsekwencji, zostały omówione w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.