

**Uchwała Nr .../...../.....
Rady Miejskiej w Olecku
z dnia r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
w rejonie ul. Mazurskiej**

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

**Rozdział 1
Ustalenia ogólne**

§1.1. Uchwała się po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Olecko, uchwalonego uchwałą nr BRM.0007.128.2021 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 30 listopada 2021 r., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Mazurskiej, zwany dalej „planem”, w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 1,5 ha.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Mazurskiej” opracowany w skali 1 :1000; stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olecku o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Olecku do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne – plik elektroniczny, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Granica obszaru objętego planem określona została na rysunku planu.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym określone w §2;
- 6) projektowany szpaler drzew;
- 7) strefa lokalizacji budynków do 3 kondygnacji z dopuszczeniem usług;
- 8) strefa istniejącej skarpy do zachowania i uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu;
- 9) pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w pkt 1) - 8) mają charakter informacyjny.

§2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW/U**;
- 2) teren drogi publicznej klasy dojazdowej (poszerzenie pasa drogowego), oznaczony na rysunku planu symbolem **KDd**;

§3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 2) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku planu, wyznaczającą najbliższe możliwe usytuowanie budynku względem granicy działki; linie zabudowy określone w planie nie dotyczą wysuniętych:
 - części podziemnych budynku zagłębionych całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
 - elementów budynku takich jak: zadaszenia nad wejściami, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy na gruncie,
 - okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów, wykuszy, ryzalitów i przedsionków wysuniętych nie więcej niż 1,0 m, o ile pozostałe ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, stosunek sumy powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku w odniesieniu do powierzchni działki;
- 5) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, rozumianej jako suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych po obrysie wszystkich budynków, w odniesieniu do powierzchni działki;
- 6) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 7) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy symetryczny o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45°;
- 8) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć najwyższą pionową wysokość budynku mierzoną od poziomu wejścia do budynku do głównej kalenicy bryły budynku przy dachach stromych, a przy dachach płaskich do najwyższego punktu dachu tj. atyki, z uwzględnieniem jeżeli występują nadbudówek ponad dach tj. maszynowni dźwigu i obudowy wyjść z klatek schodowych, kotłowni lub innych pomieszczeń technicznych;
- 9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezaliczoną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, niepowodującą przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a także niepowodującą pogorszenia warunków zamieszkiwania i użytkowania sąsiednich budynków oraz lokali przeznaczonych na pobyt ludzi (w szczególności mieszkalnych).

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

§4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) kształtowanie nowej zabudowy z zachowaniem walorów krajobrazowych terenu położonego w sąsiedztwie jeziora Oleckie Wielkie;
- 2) kształtowanie ogólnodostępnych terenów w zieleni w granicach terenu w połączeniu funkcjonalnym z terenem od strony wschodniej poza granicami planu;
- 3) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych na czas budowy;
- 5) w zakresie wykończenia zewnętrznego budynków:

- a) stosowanie materiałów na ścianach zewnętrznych: cegła, tynk, kamień, drewno,
 - b) na powierzchni elewacji nie większej niż 50% dopuszcza się stosowanie takich materiałów jak: okładziny włókno-cementowe, ceramiczne, panele elewacyjne z blachy;
 - c) stosowanie kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, białym, kolorach szarości lub w kolorach naturalnych materiałów takich, jak: ceramik, kamień, drewno, beton;
 - d) dla pokrycia dachów stromych zastosowanie dachówki albo materiału dachówko podobnego w kolorze ceglasto-czerwonym;
- 6) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz jeżeli lokalizacja tych obiektów nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenu;
- 7) na rysunku planu wyznacza się strefę lokalizacji budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji z dopuszczeniem usług; usługi należy lokalizować zgodnie z pkt 8) oraz ustaleniami szczegółowymi;
- 8) dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych sytuowanych w parterze budynku mieszkalnego z dostępem wyłącznie spoza klatek schodowych części mieszkalnej; lokale usługowe muszą spełniać warunki wynikające z przepisów odrębnych;
- 9) dopuszcza się lokalizację jednej kondygnacji podziemnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zielen i obiekty małej architektury z urządzeniami dla mieszkańców, w tym plac zabaw dla dzieci. Na terenie dopuszcza się realizację jednego wspólnego placu zabaw w zieleni urządzonej z zastrzeżeniem spełnienia minimalnej powierzchni placu zabaw dla dzieci - 400 m².

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

§5.1. Obszar planu położony jest poza obszarami chronionymi na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

2. Zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska, dotyczącymi dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, kwartał oznaczony symbolem MW/U zalicza się do kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

3. Ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu istniejących skarp okalających obszar objęty planem oznaczonych symbolem graficznym na rysunku planu do ich wykorzystania w celu wkomponowania podziemnych garaży w połączeniu funkcyjnym z poziomem parteru planowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

4. Na terenie dopuszcza się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych i półprzepuszczalnych do utwardzania ciągów komunikacyjnych i miejsc postojowych dla samochodów z wyłączeniem dróg pożarowych.

5. W granicach opracowania planu zakazuje się prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, dla których wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Zakaz ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego.

6. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami ziemi poprzez gospodarowanie odpadami i ściekami zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie oraz przepisami odrębnymi.

Rozdział 4 **Zasady kształtowania krajobrazu**

§6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) kształtowanie zabudowy i ogólnodostępnych terenów zieleni w połączeniu z publicznym ciągiem pieszo – rowerowym poza granicami planu;
- 2) zakaz grodzenia terenu MW/U, z wyłączeniem placu zabaw zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakazuje się lokalizowania urządzeń reklamowych i tablic reklamowych wolnostojących.

Rozdział 5 **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych,** **oraz dóbr kultury współczesnej**

§7. W granicach obszaru planu nie występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w związku z tym nie podejmuje się ustaleń w tym zakresie.

Rozdział 6 **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się wymóg spójnego zagospodarowania terenu w zakresie elementów przestrzeni publicznej z elementami małej architektury i udogodnieniem użytkowania dla osób niepełnosprawnych.

Rozdział 7 **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§9. 1. Na obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 4000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 50,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°;
- 4) zasady i warunki wymienione w pkt. 1) - 3) nie stosuje się do działek wydzielanych pod drogi oraz obiekty z zakresu infrastruktury technicznej.

Rozdział 8 **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

§10. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) Tereny górnicze – nie występują.
- 2) Obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują.
- 3) Obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują.
- 4) Krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – brak audytu krajobrazowego oraz krajobrazów priorytetowych określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 9 **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,** **w tym zakazu zabudowy**

§11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu objętego planem z przyległych dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu (ulica Mazurska i ul. Sienkiewicza);
- 2) powiązanie i zachowanie ciągłości elementów projektowanego układu komunikacyjnego na terenie objętym planem, w tym jezdni i chodników, z zewnętrznym układem komunikacyjnym, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo – jezdni, chodników, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem drogowym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenów dróg, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 5) dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru, dopuszcza się realizację dojazdów i dojazdów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w obrębie terenu należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych oraz garażowych zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:
 - a) 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym;
 - b) 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej usług;
- 7) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 6) i 7) na wyznaczonych do tego celu miejscach w granicach terenu objętego inwestycją budowlaną, na parkingach naziemnych lub garażach naziemnych i podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) nakaz zapewnienia przy obiektach usługowych stanowisk postojowych dla rowerów.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) zachowanie istniejącej sieci infrastruktury technicznej, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, remontu, przełożenia lub likwidacji;
- 3) nakaz zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej;
- 4) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci średniego i niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb;
- 6) nakaz odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, o jakości określonej

w przepisach odrębnych;

- 7) docelowo podłączenie terenu objętego planem do sieci gazowej;
- 8) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na terenie własnej działki, z zastrzeżeniem pkt 9);
- 9) wykonanie zabezpieczenia przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu i wód dla projektowanych dróg wewnętrznych, parkingów, i placów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zaopatrzenie w ciepło wyłącznie na bazie paliw i urządzeń charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji lub odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 11),
- 11) na terenie dopuszcza się wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy mniejszej niż 100 kW zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem energii wiatru;
- 12) dopuszcza się lokalizację instalacji fotowoltaicznych wyłącznie na dachach budynków do 3 kondygnacji;
- 13) dopuszcza się możliwość lokalizacji stacji transformatorowych z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej;

Rozdział 12

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§14. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 13

Ustalenia szczegółowe

§15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW/U** (o pow. ok. 1,43 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 2) dopuszczenie sytuowania budynków mieszkalnych z usługami w parterze wyłącznie w oznaczonej na rysunku planu strefie;
- 3) wyklucza się lokalizację usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m²;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: do 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnia zabudowy jednego budynku nie większa niż 1000 m²;
 - c) szerokość elewacji budynku od strony jeziora nie większa niż 45 m;
 - d) minimalna intensywność zabudowy: 0,05;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8;
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 45% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych oraz mieszkalno – usługowych (usługi w parterze): do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe przy zastosowaniu dachów stromych, jednak nie wyżej niż 12,5

- m, natomiast przy zastosowaniu dachów płaskich do 3 kondygnacji nadziemnych jednak nie wyżej niż 10,0 m;
- budynków mieszkalnych z garażem w kondygnacji parteru budynku: do 4 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe przy zastosowaniu dachów stromych, jednak nie wyżej niż 14,5m, natomiast przy zastosowaniu dachów płaskich do 4 kondygnacji, nie wyżej niż 12,5m;
- h) geometria dachów: dachy strome lub dachy płaskie, przy czym obowiązuje zastosowanie jednego rodzaju dachu dla wszystkich budynków w obszarze terenu (geometria dachu, kąt nachylenia połaci dachowych oraz kolor i rodzaj pokrycia dachowego);
 - i) dopuszcza się lokalizację garaży wielostanowiskowych w kondygnacji nadziemnej i podziemnej budynku;
 - j) ustala się sytuowanie parteru budynków na planowanej rzędnej wysokości 164,2 m.n.p.t.; dopuszcza się niewielką niwelację terenu w granicach obszaru z tolerancją +/-0,6 m;
 - k) na terenie ustala się nakaz realizacji szpaleru drzew wzdłuż granicy działki od strony ulicy Mazurskiej zgodnie z rysunkiem planu;
 - l) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej - zgodnie z §12 i §13.

§16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDd** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy dojazdowej (poszerzenie pasa drogowego ulicy Sienkiewicza);
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dopuszcza się realizację chodnika, ciągu pieszo – rowerowego;
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 14 **Ustalenia końcowe**

§17. Dla terenów objętych planem, określa się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Uzasadnienie

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zawiera część tekstową i graficzną i opracowany został m.in. zgodnie z przepisami:

- Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.),
- Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r., poz. 503)
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r., poz. 2404),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 1065)
- Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 ze zm.),
- Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839),
- Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1326 ze zm.),
- Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 710 ze zm.),
- Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1098 ze zm.),
- Ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz.U. z 2021 r., poz. 195 ze zm.),
- Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2022 r., poz. 2351),
- Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.),
- Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1376 ze zm.),
- Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 247 ze zm.),
- Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2021 poz. 1420),
- Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U. z 2015 r., poz. 774 ze zm.),
- Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 485 ze zm.).

Prace nad planem wykonano w oparciu o Uchwałę Nr BRM.0007.126.2021 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Mazurskiej.

Celem sporządzenia planu jest zdefiniowanie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu, ustalenie parametrów zabudowy oraz wyznaczenie zasad obsługi komunikacyjnej. Plan obejmuje teren działki o nr ewid. 861 o powierzchni 1,4382 ha, w skład której wchodzi – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy Bp. Teren jest własnością prywatną. Obszar planu obecnie jest niezagospodarowany i niezabudowany, posiada dostęp do drogi gminnej – ul. Mazurskiej.

Obszar planu jest wyposażony w niezbędną infrastrukturę techniczną oraz komunikacyjną.

Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym miasta, zasady ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej w nawiązaniu do systemów istniejących.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 2** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dotyczących określenia linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania, przeznaczenia terenów oraz wskaźników ich zagospodarowania, parametrów kształtowania zabudowy, wytycznych z zakresu stosowania materiałów wykończeniowych obiektów oraz lokalizacji zieleni w planie uwzględniono istniejący charakter zabudowy i sposób lokalizacji budynków względem granic działek i w nawiązaniu do tych parametrów określono sposób sytuowania nowej zabudowy;

- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – m.in. poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów, a także w zakresie zasad sytuowania reklam, szyldów oraz małej architektury i ogrodzeń;
- 3) wymagania ochrony środowiska – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym m.in. zapisy dotyczące dopuszczalnych poziomów hałasu, gromadzenia i zagospodarowania odpadów, gospodarki wodno-ściekowej, zagospodarowania wód opadowych, stosowania energii do celów grzewczych, realizacji zieleni oraz poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – Nie podejmuje się ustaleń odnośnie dóbr kultury współczesnej, gdyż na terenie opracowania takie dobra nie występują;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 1696) – uwzględniono w planie poprzez wprowadzenie udogodnień dla osób niepełnosprawnych w kształtowaniu przestrzeni publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego oraz poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących możliwości powiązań elementów systemów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, znajdujących się w granicach opracowania oraz poza planem;
- 7) prawo własności – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem stanu prawnego gruntów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie podejmuje się ustaleń;
- 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez wprowadzenie ustaleń określonych w art. 1 ust. 2 ustawy;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej umożliwiających wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez informację na stronie internetowej Urzędu Miejskiego, ogłoszenie w prasie i obwieszczenie na tablicach ogłoszeń zapewniających możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 pkt 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez przeprowadzenie procedury planistycznej zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w dalszej części niniejszego punktu jako „ustawa”, w tym poprzez:
 - a) uzyskanie opinii komisji urbanistyczno-architektonicznej w dniu.....r. oraz uzyskanie wymaganych opinii i uzgodnień z uwzględnieniem ustaleń art. 17 pkt 6 oraz art. 25 ustawy,
 - b) zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy oraz zgodnie z art. 39 i 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko w dniach od 2022 r. do 2022 r. w siedzibie Urzędu wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, z możliwością wnoszenia uwag do dnia 2021 r.,
 - c) przeprowadzenie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu i w prognozie oddziaływania na środowisko rozwiązaniami w dniu 2022 r.,
 - d) rozpatrzenie uwag -.....oraz poprzez sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko w oparciu o zapisy ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

W opracowaniu tym zwrócono szczególną uwagę i przeanalizowano oddziaływanie projektowanego zainwestowania na powietrze atmosferyczne, wody powierzchniowe i gruntowe, powierzchnię ziemi, gleby, szatę roślinną, klimat, warunki zamieszkania i zdrowia ludzi, obszary prawnie chronione, oraz obszary Natura 2000;

- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w tym wykorzystania istniejącej, sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności;
- 14) projektując przeznaczenie terenów brano pod uwagę wszelkie wymogi dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby osób niepełnosprawnych i prawa mieszkańców, interes publiczny oraz wymogi wynikające z przepisów nadrzędnych.
- 15) w procedurze sporządzenia planu miejscowego uwzględniono także aspekty uniwersalnego projektowania w celu spełnienia minimalnych wymagań służących dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące ustalania przeznaczenia terenu lub określania potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu z uwzględnieniem:

- 1) interesu publicznego i prywatnego, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego oraz rozstrzygnięcie wniosków i uwag składanych do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 pkt 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych – poprzez sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej w zakresie wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy w zakresie:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenu z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej do dróg publicznych;
- 2) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenu z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej do dróg publicznych, z uwzględnieniem zlokalizowanych na nich chodników i ścieżek rowerowych oraz dopuszczeniem realizacji chodników i ścieżek pieszo-rowerowych i rowerowych na terenach dróg publicznych i wewnętrznych;
- 3) dążenia 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 (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1443), w szczególności poprzez określenie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszarów już zainwestowanych oraz poprzez uzupełnianie zabudowy na działkach niezainwestowanych – projekt przewiduje określenie parametrów dla nowej zabudowy w nawiązaniu do istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej tej części miasta Olecka.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Opracowany projekt planu jest zgodny z wnioskami wynikającymi z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Olecko z 2017r., dokonaną w ramach „oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Olecko oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” (Uchwała Nr ORN.0007.36.2022 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 27 maja

2022 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Olecko oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego).

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której określono spodziewane dochody własne i wydatki gminy, w tym wpływy z podatku od nieruchomości oraz wpływ na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Prognoza została wykonana dla maksymalnych wartości dotyczących zarówno wydatków jak i dochodów gminy. Maksymalne wartości dotyczą elementów możliwych do oszacowania w dniu opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W założeniach przyjęto pełną realizację ustaleń planistycznych wynikających z ustalonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Burmistrz Miasta Olecka zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Miejskiej w Olecku projekt planu, który zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia i uzasadnienie. Plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko” (Uchwała nr BRM.0007.128.2021 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 30 listopada 2021 r.), i jest zgodny z przepisami odrębnymi.

Czynności formalno-prawne sporządzone zostały w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i udokumentowane zostały w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

Po uchwaleniu planu przez Radę Miejską w Olecku uchwała wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych zostanie przekazana wojewodzie w celu oceny ich zgodności z przepisami prawa i publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego. Publikacja w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego obejmie tekst planu stanowiący treść uchwały, część graficzną oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowiące załączniki do uchwały, a także załącznik stanowiący dane przestrzenne do uchwały.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu.

Mając na uwadze powyższe uznaje się, że podjęcie uchwały zatwierdzającej projekt planu przez Radę Miejską w Olecku jest w pełni zasadne.