

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Armii Krajowej

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

Cały obszar planu objęty jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu przy ulicach Kopernika i Armii Krajowej w Olecku zatwierdzonego Uchwałą Nr XXI/170/2000 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 27 kwietnia 2000 r. (publikacja w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego Nr 32 poz. 503 z 2000 r.).

Przeznaczenie terenów ustalone w powyższym planie miejscowym to:

MNU – teren projektowanej zabudowy jednorodzinno – usługowej, szeregowej,
ZN – teren zieleni niskiej,
ZO – teren zieleni osiedlowej,
L1/2 – teren ulicy miejskiej, zbiorczej,
D1/2 – teren ulicy miejskiej, dojazdowej,
KW – teren komunikacji wewnętrznej, pieszo – jezdnej.

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

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Olecko (zatwierdzonym Uchwałą Nr BRM.0007.128.2021 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 30 listopada 2021 r.) obszar planu został zakwalifikowany do **Strefy I – miejskiej** – *centralny obszar położony w granicach administracyjnych miasta Olecko, obejmujący istniejące i perspektywiczne tereny urbanizacji. Miasto pełni rolę wielofunkcyjnego ośrodka aktywizacji społeczno - gospodarczej o znaczeniu ponadlokalnym.*

Ogólne zasady i kierunki zagospodarowania przestrzennego w strefie I :

- *modernizacja, porządkowanie i uzupełnianie zabudowy istniejącego układu przestrzennego, w kierunku wyeksponowania centrum miasta;*
- *ochronę historyczną struktur przestrzennych wraz z istniejącymi obiektami i zespołami zabytkowymi prawnie chronionymi;*
- *podniesienie rangi miasta poprzez promocje gminy jako głównego wielofunkcyjnego ośrodka rozwoju w układzie powiatowym;*
- *aktywizacja gospodarcza, rozwój przedsiębiorczości, usług, zabudowy mieszkaniowej, sportu i rekreacji ze wskazaniem obszarów do zabudowy, w tym obszarów przestrzeni publicznych na terenie miasta;*
- *podjęcie działań na rzecz ochrony środowiska i zachowania walorów krajobrazowych w zakresie przewietrzania miasta oraz tworzenie powiązań funkcjonalnych zieleni miejskiej oraz terenów*

sportu, rekreacji i wypoczynku w spójny system (ścieżki dydaktyczne, ścieżki zdrowia, ciągi pieszo - rowerowe);

- podnoszenie jakości infrastruktury komunikacyjnej i sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym;
- poprawa standardu usług publicznych, w tym oświaty i kultury;
- rehabilitacja i rewaloryzacja obszarów zdegradowanych.

W Studium strefę I - podzielono na 4 obszary funkcjonalno – przestrzenne. Obszar planu znajduje się w strefie śródmiejskiej – centralnej.

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

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

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

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

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

W związku z powyższym można stwierdzić, iż niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy

Olecko zatwierdzonego Uchwałą Nr BRM.0007.128.2021 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 30 listopada 2021 r.

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

Ustalając w niniejszym planie miejscowym przeznaczenie terenów oraz określając sposoby zagospodarowania i korzystania z terenów, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, dotyczących zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Organ zaproponował przeznaczenie terenów zgodnie z kierunkami rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta objętej niniejszym opracowaniem planistycznym, zawartym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko jak również z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Sporządzając niniejszy plan miejscowy organ uwzględnił wymagania:

a) ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez: ustalenie na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy a także ustalenie wskaźników kształtowania zabudowy: maksymalnej wysokości budynków, maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, geometrii dachów, minimalnej liczby miejsc do parkowania.

W celu zaspokojenia potrzeb przyszłych użytkowników planowanych usług w obrębie planu jaki i potrzeb obecnych mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej został ustalony wymóg lokalizacji zespołu miejsc do parkowania w pasie drogowym drogi wewnętrznej 7.KDW wzdłuż terenu zieleni urządzonej 3.ZP oraz dopuszczona została możliwość lokalizacji miejsc do parkowania na pozostałym terenie pasa drogowego drogi wewnętrznej 7.KDW. Maksymalną ilość miejsc do parkowania w pasie drogowym drogi wewnętrznej 7.KDW można szacować na 24 stanowiska.

W celu ukształtowania przestrzeni w śródmiejskiej części miasta plan przeznacza tereny pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

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

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

Obszar planu nie znajduje się w obrębie obszarów objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz.1098 ze zm.).

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

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

Dokument nie obejmuje terenów, który wymagałyby zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1326), na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W granicach planu nie występują użytki rolne ani grunty leśne.

Ustalenia planu nakazują zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej połączonej z układem miejskiej sieci wodociągowej; odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej połączonej z układem miejskiej sieci kanalizacyjnej.

Ustalenia planu określają zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów na terenie działki budowlanej związanej z obiektem lub odprowadzenie wód z dachów obiektów do systemu kanalizacji deszczowej. Dla budynków zlokalizowanych na terenie oznaczanym symbolem 1.MU ustalenia planu dopuszczają zagospodarowanie wód na sąsiednim terenie oznaczonym symbolem 2.KDX/ZP.

Ustalenia planu określają ponadto odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- z pasów drogowych ulic publicznych: ulicy Armii Krajowej (5.KDL) i ulicy Kopernika (6.KDD) – do systemu kanalizacji deszczowej,
- z terenu parkingów i innych terenów obsługi komunikacji samochodowej (poza terenami ulic publicznych) – do systemu kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo do gruntu, nawierzchnie dróg i parkingów należy tak zaprojektować, aby możliwe było wsiąkanie wód opadowych do gruntu lub odprowadzenie wód powierzchniowo bądź przez lokalny system kanalizacji deszczowej do odbiorników wód opadowych (w tym studni chłonnych, rowów i innych) po uprzednim oczyszczeniu w urządzeniach do oczyszczania wód opadowych i roztopowych, o ile przepisy odrębne tego wymagają,
- z terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolem ZP oraz z terenu oznaczonego symbolem KDX/ZP – zagospodarowanie na terenie.

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

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

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

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

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

Dokument zapewnia na terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej (1.MU) zlokalizowanie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Plan ustala minimalny udział miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych w wielkości nie mniejszej niż 4% przy ogólnej liczbie miejsc do parkowania powyżej 9 stanowisk. W przypadku liczby miejsc do parkowania od 1 do 9 stanowisk (włącznie) dopuszcza się miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Na pozostałych terenach lokalizacja miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

Przy sporządzaniu niniejszego planu miejscowego organ uwzględnił także:

a) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez:

- określenie wskaźników intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy i wysokości zabudowy (3 kondygnacje nadziemne włącznie z dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi o kącie nachylenia połaci dachowych 45°),
- określenie wykończenia elewacji materiałami szlachetnymi: tynkiem, cegłą bądź okładziną ceglana, drewnem bądź okładziną drewnianą, kamieniem bądź okładziną kamienną, szkłem lub materiałem odwzorowującym fakturę materiałów szlachetnych np.: kompozyt drewnopodobny, w celu dbałości o jakość i estetykę śródmiejskiej narożnej zabudowy,
- ustalenie zasady kształtowania elewacji frontowych i wejściowych nowych budynków z zachowaniem rytmu szerokości elewacji budynków w szeregu, o szerokości elewacji frontowej i wejściowej istniejących dwóch budynków w szeregu - 9 m z tolerancją ± 1 m,
- ustalenie, iż narożny budynek usytuowany przy skrzyżowaniu ul. Armii Krajowej i ul. Kopernika powinien stanowić akcent architektoniczny, dla tego budynku powinny zostać zastosowane indywidualne rozwiązania architektoniczne poprzez formę detalu i kształtowanie elewacji, dopuszczone zostało narożne ścięcie ściany tego budynku,
- ustalenia zasad lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej,
- ustalenie zasad sytuowania reklam.

b) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez określenie przeznaczenia terenów, wskaźników intensywności, powierzchni zabudowy i wysokości zabudowy oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania, a także ustalenie dla terenu elementarnego przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniowo-usługową stawki służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

c) prawo własności – około 58% obszaru objętego planem stanowi własność Gminy Olecko, około 32% obszaru objętego planem stanowi własność osób fizycznych, pozostały obszar planu stanowi własność Powiatu Oleckiego (pas drogowy ulicy Armii Krajowej). Część dz. nr 341/1 od strony ul. Kopernika o powierzchni około 95 m², która stanowi własność Gminy Olecko, plan przeznacza pod funkcje zabudowy mieszkaniowo-usługowej jako teren przynależny do planowanej zabudowy.

d) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób niezagrażający spełnieniu ww. potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi.

e) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Dokument umożliwia realizację niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania zabudowy miasta obiektów i urządzeń, a w szczególności: obiektów obsługi technicznej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym m.in. sieci i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej, stacji transformatorowych oraz dojazdów na terenie obszaru planu.

f) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Dokument ustalił zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. W pasach drogowych dróg publicznych w granicach obszaru planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie - w pasach drogowych ul. Armii Krajowej i ul. Kopernika - przebiega miejska sieć wodociągowa $\varnothing 200$ zapewniająca zaopatrzenie w wodę dla istniejącej i projektowanej zabudowy.

Niniejszy dokument wskazuje warunki i zasady uzupełnienia zabudowy mieszkaniowo – usługowej w zwartej strukturze miejskiej. Przy wyznaczaniu terenów nowej zabudowy w planie zostały wzięte pod uwagę wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - koncentracja funkcji mieszkaniowo-usługowej w zwartym zespole urbanistycznym w granicach administracyjnych miasta Olecka;

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

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

realizacji chodnika dostosowanego do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, a wokół drzew zapewnienie terenu zieleni stwarzającego lepsze warunki do ich wegetacji.

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

- istniejącej sieci komunikacyjnej (poprzez drogę powiatową – ul. Armii Krajowej i drogę gminną – ul. Kopernika),
- dostępem do sieci wodociągowej (istniejące wodociągi \varnothing 200 przebiegające w pasie drogowym ul. Armii Krajowej i ul. Kopernika),
- dostępem do sieci kanalizacji sanitarnej (istniejące kolektory sanitarne \varnothing 200 i \varnothing 300 przebiegające w pasie drogowym ul. Armii Krajowej i ul. Kopernika oraz przez teren elementarny oznaczony symbolem teren 2.KDX/ZP – teren komunikacji pieszej z zielenią urządzoną),
- dostępem do sieci gazowej (istniejące gazociągi średniego ciśnienia \varnothing 150, \varnothing 160 i \varnothing 200 przebiegające w pasie drogowym ul. Armii Krajowej i ul. Kopernika),
- dostępem do sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia,
- dostępem do sieci ciepłowniczej przebiegającej przez obszar planu.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, o której mowa w art.32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

W dniu 17 kwietnia 2018 r. została podjęta przez Radę Miejską w Olecku uchwała Nr ORN.0007.25.2018 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W ww. uchwale Rada Miejska w Olecku stwierdziła aktualność Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Olecko oraz aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w dniu wejścia w życie uchwały a także częściową nieaktualność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów TAG w Olecku, uchwalonego uchwałą Nr III/24/02 Rady Miejskiej w Olecku z 30.12.2002 r.

Uniwersalne projektowanie zdefiniowane zostało w art.2 Konwencji prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz.1169 oraz z 2018 r. poz.1217) i „*oznacza projektowanie produktów, środowiska, programów i usług, w taki sposób, by były użyteczne dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania.*” W ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz.1062) uniwersalne projektowanie oznacza

„uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217), zwanej dalej „Konwencją”, uwzględniane w szczególności w celu spełnienia minimalnych wymagań, o których mowa w art. 6, dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami”.

W art.6 ww. ustawy minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami obejmują zakres dostępności architektonicznej, dostępności cyfrowej i dostępności informacyjno-komunikacyjnej.

W niniejszym dokumencie zostało uwzględnione uniwersalne projektowanie poprzez ustalenie wymogu zagospodarowania terenów przestrzeni publicznej bez barier architektonicznych i komunikacyjnych dla osób ze szczególnymi potrzebami w sposób zapewniający ciągłość i dostępność przestrzeni publicznych dla tych osób, ustalenia nakazu, iż przejścia dla pieszych przez jezdnię należy realizować na wysokości chodnika, a szerokość chodnika należy dostosować do

potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób poruszających się na wózkach inwalidzkich oraz osób z niepełnosprawnością wzroku i słuchu. Ponadto plan ustala wymóg zlokalizowania na terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej (1.MU) miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Ocena

1. Cel wprowadzenia.

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

2. Zakres regulacji.

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

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

3. Konsultacje społeczne.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Armii Krajowej zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeszedł procedurę „konsultacji społecznych”. Burmistrz Olecka w dniu 02.07.2021 r. w formie obwieszczenia i ogłoszenia podał do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do opracowania projektu ww. planu i możliwości składania wniosków. Powyższe ogłoszenie zamieszczone zostało również w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Olecku, na stronie <http://www.umolecko.bip.doc.pl> oraz w gazecie „Głos Olecka” z dnia 02.07.2021 r. W trakcie procedury nie wpłynęły wnioski osób fizycznych. Wpłynęło 5 wnioski instytucji i 2 wnioski gestorów sieci (PGE Dystrybucja S.A. Rejon Energetyczny Ełk oraz Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o.). Wnioski zostały w większości uwzględnione w projekcie planu.

4. Skutki.

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

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Plan miejscowy podtrzymuje lokalizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy określonych w obowiązujących planach miejscowych, w tym budowę ogólnodostępnej drogi wewnętrznej wraz z miejscami do parkowania samochodów (7.KDW).

Uchwalenie planu miejscowego nie będzie wiązało się z koniecznością wykupu gruntów na cele publiczne ani poniesieniem przez Gminę kosztów budowy infrastruktury technicznej, ale będzie wiązało się z poniesieniem przez Gminę kosztów urządzenia poszerzonego pasa drogowego ulicy Kopernika (6.KDD) oraz kosztem zagospodarowania i urządzenia terenu komunikacji pieszej z zielenią urządzoną (2.KDX/ZP).

Uchwalenie planu miejscowego może skutkować możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej w związku ze zmianą przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową zawierającą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Uchwalenie planu miejscowego będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów ze sprzedaży gruntów gminnych (terenu części działki nr 341/1 o powierzchni około 95 m²), dochodów z podatku od czynności cywilnoprawnych, dochodów z tytułu podatków od nieruchomości, dochodów z opłat adiacenckich z tytułu podziału.