

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Olecku
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Sedranki III"

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 z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

2 WSTĘP

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego "Sedranki III".

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w gminie Olecko, w południowej części miejscowości Sedranki. Teren położony jest w bliskim sąsiedztwie jeziora Olecko Wielkie, znajdującego się w granicach miasta Olecko. Na analizowanym obszarze występuje głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Teren w przeważającej części jest niezainwestowany. Plan obejmuje powierzchnię ok. 57 ha.

Do opracowania planu miejscowego przystąpiono Uchwałą Nr BRM.0007.116.2020 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 27 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Sedranki III".

Dla analizowanego terenu w chwili obecnej nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Realizacja zabudowy wiąże się, więc z koniecznością wystąpienia o decyzję o warunkach zabudowy. Alternatywą dla decyzji o warunkach zabudowy jest opracowanie miejscowego planu, którym objęty zostałby analizowany teren.

Większość terenów objętych planem przeznacza się na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Realizacja tego typu zabudowy na podstawie aktu prawa miejscowego, jakim jest miejscowy plan zapewni rozwój przedmiotowego terenu z poszanowaniem wymogów ładu przestrzennego oraz zasad ochrony środowiska. Powstanie harmonijna i uporządkowana zabudowa, dla której ustalenia planu miejscowego określą parametry zabudowy i wyznaczą nieprzekraczalną linię zabudowy. Zabezpieczone zostaną tereny pod projektowane drogi. Szczególnie ważne będzie określenie zasad gospodarki wodnej i ściekowej chroniących środowisko.

Ponadto w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest prawnie zagwarantowany udział społeczeństwa. Mieszkańcy są informowani przez Burmistrza o przystąpieniu

do opracowania miejscowego planu i możliwości składania wniosków. Po zakończeniu etapu dotyczącego wystąpienia o opinie i uzgodnienia do projektu planu przez właściwe instytucje – mieszkańcy są informowani o wyłożeniu planu do publicznego wglądu. Mają możliwość zapoznania się z wyłożonym do publicznego wglądu projektem miejscowego planu i prognozy oddziaływania na środowisko oraz składania uwag. Wnioski i uwagi mogą składać w formie pisemnej w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

Projektowany plan ustala następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony symbolem **RM**;
- 3) teren rolniczy, oznaczony symbolem **R**;
- 4) teren parku wiejskiego z publicznymi obiektami sportowymi, oznaczony symbolem **ZPw**;
- 5) teren zieleni objętej formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, oznaczony symbolem **ZN**;
- 6) teren zieleni nieurządzonej, oznaczony symbolem **Z**;
- 7) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**;
- 8) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 9) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 10) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**;
- 11) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem **KDX**;
- 12) teren infrastruktury technicznej - telekomunikacja, oznaczony symbolem **IT-T**.

Projektowany plan przeznaczają część terenów, które w obowiązującym Studium posiadają wyznaczony kierunek: "Użytki rolne" pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

Dla projektowanych terenów oznaczonych symbolami: 10MN, 11MN, 12MN, 13MN oraz 14MN wydano decyzje o warunkach zabudowy oraz pozwolenia na budowę mieszkalnych jednorodzinnych. Tereny 13MN oraz 14MN są już częściowo zabudowane. Na terenach 11MN oraz 12MN aktualnie trwa budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Dla projektowanego terenu oznaczonego symbolem 9MN wydano pozwolenie na budowę mieszkalnego jednorodzinnego. Na przedmiotowym terenie zlokalizowany jest budynek mieszkalny jednorodzinny.

Projektowane tereny oznaczone symbolami: 1RM, 3RM, 4RM oraz 5RM przeznaczono pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych ze względu na ich bardzo dobrą lokalizację, kształt oraz powierzchnię działek. Tereny zlokalizowane są w sąsiedztwie istniejącej zabudowy. Dla fragmentu terenu 5RM wydano decyzje o warunkach zabudowy. Teren 4RM jest już zabudowany.

Tereny oznaczone symbolami: 2RM oraz 6RM są częściowo zabudowane. Są to tereny rozwojowe, dla których wydano decyzję o warunkach zabudowy na budowę kolejnych budynków.

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 §5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. W §18-§35 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: MN, RM, R, ZPw, ZN, Z, KDZ, KDL, KDD, KDX, KDW, IT-T.

3.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w §5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. W §18-§35 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: MN, RM, R, ZPw, ZN, Z, KDZ, KDL, KDD, KDX, KDW, IT-T. W §12 wskazano ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

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

Projekt planu miejscowego w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich.

W związku z powyższym dla przedmiotowego terenu obowiązuje Rozporządzenie Nr 139 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 12 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich (Dz. Urz. z 2008 r. Nr 178, poz. 2621). Zgodnie z §4 ust. 1 pkt 8 ww. Rozporządzenia, na Obszarze obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych. W dalszej części Rozporządzenia wskazano odstępstwa od przedmiotowego zakazu.

W granicach planu miejscowego zbiornikiem, dla którego należy zastosować powyższy zakaz jest jezioro Olecko Wielkie oraz zbiornik wodny oddalony o ok. 60 m od północnej granicy terenu objętego planem.

Na terenie objętym opracowaniem planu miejscowego występują dwa tereny, dla których skorzystano z odstępstw. Uzasadnienie przedstawiono poniżej.

Teren oznaczony symbolem 7RM, na którym zlokalizowane jest istniejące siedlisko rolnicze. W miejscowym planie ustalono przeznaczenie pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. W związku z powyższym skorzystano z odstępstwa dotyczącego „*siedlisk rolniczych – w zakresie uzupełnienia istniejącej zabudowy o obiekty niezbędne do prowadzenia gospodarstwa rolnego, pod warunkiem nie przekraczania dotychczasowej linii zabudowy od brzegów*”. Dotychczasowa linia zabudowy od brzegu jeziora wynosi 38 m (do budynku mieszkalnego). W związku z powyższym na terenie 7RM wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 38 m od brzegu jeziora.

Teren oznaczony symbolem 8RM, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko posiada wyznaczony kierunek: „*RM – Teren zwartej zabudowy wsi (w tym zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej) predysponowane do wielofunkcyjnego rozwoju, przekształceń i uzupełnień na cele funkcji mieszkaniowych oraz*

działalności gospodarczych rolniczych i nierolniczych”. W związku z powyższym skorzystano z odstępstwa dotyczącego „obszarów zwartej zabudowy miast i wsi, w granicach określonych w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin (lub w równorzędnych dokumentach planistycznych) oraz uzupełnień zabudowy mieszkaniowej i usługowej pod warunkiem wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od brzegów zgodnie z linią występującą na działkach przyległych”.

Na terenie zlokalizowane jest udokumentowane złożo kopalin Sedranki II (ID 1675). Na danym obszarze nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

W granicach miejscowego planu nie występują grunty rolne i leśne, które są chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.).

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. Na obszarze objętym planem zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 36 (AZP 18-80).

3.5 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. z 2020 r. poz. 1062)

Projekt miejscowego planu został zaopiniowany i uzgodniony przez instytucje wykonujące zadania z zakresu ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, takie jak: Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny oraz Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzki Sztab Wojskowy, Straż Graniczna (jako właściwe organy wojskowe, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa).

W §9 wskazano, że do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami: ZPw, KDZ, KDL, KDD, KDX. Ustalono „*nakaz dostosowania budynków i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych*”.

§11 odnosi się do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – obszary takie nie występują w granicach planu.

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. Grunty objęte planem miejscowym stanowią własności: Skarbu Państwa, Powiatu Oleckiego, Gminy Olecko oraz osób fizycznych.

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 planu w zakresie obronności i bezpieczeństwa Państwa uzgodniono z następującymi organami: Wojewódzkim Sztabem Wojskowym, Strażą Graniczną, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

3.9 Potrzeby interesu publicznego

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają istniejące i planowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

W §9 wskazano, że do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami: ZPw, KDZ, KDL, KDD, KDX. Ustalono „*nakaz dostosowania budynków i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych*”.

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

Projekt planu miejscowego w §15 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Obsługę telekomunikacyjną ustalono poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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.

W kwietniu 2021 r. obwieścił o podjęciu Uchwały Nr BRM.0007.116.2020 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 27 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Sedranki III". Poinformował o możliwości składania wniosków do planu, miejscu składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. W wyznaczonym terminie wpłynęły trzy wnioski mieszkańców.

Pierwszy wniosek dotyczył ustalenia przeznaczenia dla działki o nr 97/2 pod zabudowę mieszkaniową. Wniosek został uwzględniony.

Kolejny wniosek dotyczył ustalenia przeznaczenia dla działki o nr 105/8 pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową. Wniosek został uwzględniony.

Następny wniosek dotyczył ustalenia przeznaczenia dla działek o nr: 116/4, 112, 113, 114/11, 87/24 pod zabudowę usługową, mieszkaniową lub mieszkaniową jednorodzinną. Wniosek został częściowo uwzględniony.

Działka nr 116/4 w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko posiada wyznaczony kierunek: „*MU – Tereny rozwojowe zabudowy mieszkaniowo-usługowej*”. MPZP przeznacza działkę pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich.

Fragmety działek nr 112, 113 w obowiązującym Studium posiadają wyznaczony kierunek: „*MU – Tereny rozwojowe zabudowy mieszkaniowo-usługowej*”. Te części działek miejscowy plan przeznacza głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Pozostałe części działek w obowiązującym Studium posiadają wyznaczony kierunek: „*Użytki rolne*”, w związku z czym w planie miejscowym ustalono przeznaczenie rolnicze.

Działkę nr 114/11 miejscowy plan przeznacza głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz drogi. Dla fragmentu ww. działki ustalono przeznaczenie oznaczone symbolem Z – teren zieleni nieurządzonej.

Działka nr 87/24 w obowiązującym Studium posiada wyznaczony kierunek: „*Użytki rolne*”. Miejscowy plan przeznacza działkę pod drogę publiczną klasy lokalnej.

Następnie Burmistrz poprzez obwieszczenie/ogłoszenie poinformował o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W obwieszczeniu/ogłoszeniu wskazał termin i miejsce wyłożenia, informację o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, informacje na temat możliwości składania uwag do projektu. Ogłoszenie zostało opublikowane w lokalnej prasie i na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu, obwieszczenie natomiast, wywieszono na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego oraz tablicy ogłoszeń w miejscowości, której dotyczy plan.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 13 sierpnia 2022 r. do 3 września 2022 r.

W trakcie wyłożenia, w dniu 23 sierpnia 2022 r. o godz. 15⁰⁰ odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W dyskusji wziął/wzięli udział mieszkaniac/mieszkańcy.

Termin na składanie uwag upłynął 17 września 2022 r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie pisemnej bądź elektronicznej. Wpłynęło uwag/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, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Wskazano, iż w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej oraz dopuszcza się realizację ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

W odpowiedzi na zawiadomienie wpłynęły trzy wnioski od mieszkańców.

Wnioski dotyczyły:

- przeznaczenia działki o numerze ewidencyjnym 97/2 pod zabudowę mieszkaniową. Wniosek został uwzględniony;
- przeznaczenia działki o numerze ewidencyjnym 105/8 pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową. Wniosek został uwzględniony;
- przeznaczenia działek o numerach ewidencyjnych: 116/4, 112, 113, 114/11, 87/24 pod zabudowę usługową, mieszkaniową lub mieszkaniową jednorodzinną. Wniosek został częściowo uwzględniony.

Zagadnienie omówiono szczegółowo w pkt 3.11 przedmiotowego opracowania.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu *wniesiono uwagi/nie wniesiono uwag*, które zostały *uwzględnione/nieuwzględnione* przez Burmistrza. Zagadnienie omówiono szczegółowo w pkt 3.11 przedmiotowego opracowania.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają interes publiczny. Ochrona interesów osób prywatnych została omówiona w punkcie 3.7 przedmiotowego opracowania.

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

Analizy środowiskowe wykonano w ramach prognozy skutków środowiskowych uchwalenia planu miejscowego.

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 (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), 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.

Przystąpienie do prac nad projektem planu miejscowego nastąpiło po podjęciu przez Radę Miejską w Olecku Uchwały Nr BRM.0007.116.2020 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 27 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Sedranki III".

Teren objęty planem zlokalizowany jest w miejscowości Sedranki przy granicy z miastem Olecko. W jego północnej oraz południowej części rozwija się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeważająca część obszaru jest niezagospodarowana. Najbliższa zwarta zabudowa znajduje się w centralnej części miejscowości Sedranki oddalonej o ok. 500 m oraz w mieście Olecko, w odległości ok. 1000 m. Planowane przeznaczenia umożliwią rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oraz zabudowy zagrodowej na przedmiotowym terenie.

W Sedrankach nie funkcjonuje transport zbiorowy. Najbliższy dworzec autobusowy oraz dworzec kolejowy znajduje się w Olecku. Granicami miejscowego planu objęto drogę powiatową nr 6002N oraz drogi gminne. Przedmiotowy teren ma dostęp do drogi wojewódzkiej nr 653. W projekcie planu zabezpieczono tereny pod drogi wewnętrzne, oznaczone symbolem KDW. W granicach dróg możliwa będzie realizacja chodników, ścieżek rowerowych.

Obszar jest częściowo uzbrojony w sieć wodociągową, elektroenergetyczną oraz telekomunikacyjną. Na analizowanym obszarze występuje głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Teren w przeważającej części jest niezainwestowany. W planie miejscowym ustalono zasady kształtowania nowej zabudowy. Nowe tereny pod zabudowę będą wymagały uzupełnienia uzbrojenia.

4 ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 ROKU O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM (T. J. DZ. U. Z 2021 R. POZ. 741 Z PÓŹN. ZM.), ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Analiza została przyjęta Uchwałą Nr ORN.0007.25.2018 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 27 kwietnia 2018 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy opracowano podczas kadencji Rady Miejskiej w Olecku

przypadającej w latach 2014-2018. Analizą objęto zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym na obszarze gminy Olecko w latach 2012-2017.

W załączniku do ww. Uchwały wskazano, iż ze względu na uwarunkowania oraz potrzeby inwestycyjne występujące na terenach wiejskich należy przystąpić do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów oznaczonych w studium m. in. jako „*obszary dla rozwoju funkcji mieszkaniowej i turystyczno-wypoczynkowej w miejscowościach Moźne i Sedranki*”. Opracowanie zawiera również analizę wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Zgodnie z jej wynikami najwięcej ww. decyzji wydano m. in. dla terenów objętych granicami planu.

W związku z powyższym zasadnym było przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu dla analizowanego terenu.

Plan miejscowy przeznaczają obszar m. in. pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej. Biorąc pod uwagę rosnący ruch budowlany oraz atrakcyjną lokalizację analizowanego obszaru, realizacja tego typu zabudowy na tym terenie jest w pełni zasadna. Dodatkowo bliskie sąsiedztwo miasta Olecko oraz bardzo dobre skomunikowanie z innymi częściami gminy umożliwi rozwój usług na tym terenie. Wprowadzone rozwiązanie wpłynie pozytywnie na wizerunek oraz rozwój gminy.

W §9 wskazano, że do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami: ZPw, KDZ, KDL, KDD, KDX. Ustalono „*nakaz dostosowania budynków i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych*”.

5 WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

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.

6 UZASADNIENIE DOTYCZĄCE BRAKU USTALENIA LICZBY STANOWISK POSTOJOWYCH DLA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM ZPw

Teren oznaczony symbolem ZPw wyznaczono z myślą o okolicznych mieszkańcach. Ze względu na nieregularny kształt terenu, lokalizację przy skrzyżowaniu dróg, a także bliskie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej odstąpiono od ustalenia liczby stanowisk postojowych, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.