

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 zdefiniowane 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.