

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY OLECKO**
Tekst ujednoczony

CZĘŚĆ DRUGA

**KIERUNKI ROZWOJU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY**



OLECKO

SPORZĄDZAJĄCY – BURMISTRZ OLECKA

**ZAKŁAD USŁUG PROJEKTOWYCH
ARCHITEKTONICZNO – URBANISTYCZNYCH W OLECKU
ul. E. Orzeszkowej 16, 19-400 Olecko**

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

mgr inż. arch. Edyta Skolimowska
upr. urb. nr XXVI/173/2009, G-253/2009
mgr inż. arch. Roksana Konieczna
tech. bud. Renata Drobny
mgr inż. arch. Krzysztof Skolimowski
mgr Alicja Jaworowska-Jurewicz

Zmiana 2021 – PLANAR Pracownia Projektowania Przestrzeni Jacek Rostek

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

mgr inż. Jacek Rostek
mgr inż. Marlena Król
mgr inż. Paulina Lubińska-Bożomańska
mgr inż. Marta Felczak
mgr inż. Mariola Sarna

Zmiana studium wprowadzona uchwałą nr BRM.0007.....2021 z dnia

Pracownia projektowa „PLANIKA”
mgr inż. arch. Joanna Śmiarowska
80-292 Gdańsk, ul. Mazowiecka 5A/10

SPIS TREŚCI

1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA I GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENU	1
1.1. Strategiczne cele rozwoju gminy	3
1.2. Funkcje miasta i gminy	6
1.3. Strefy polityki przestrzennej	7
1.4. Zasady i kierunki rozwoju struktur funkcjonalno-przestrzennych wyznaczonych w polityce przestrzennej	8
2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY	16
2.1. Ogólne zasady i kierunki zagospodarowania przestrzennego dla obszarów funkcjonalnych w gminie	17
2.2. Tereny wyłączone spod zabudowy	18
2.3. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów - miasto Olecko	20
2.4. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów – gmina Olecko	32
2.5. Tereny z ograniczeniami dla zabudowy i zagospodarowania terenu	42
2.6. Minimalne wielkości projektowanych działek w zabudowie w gminie Olecko	45
3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	46
3.1. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kierunki jego kształtowania	46
3.1.1. W zakresie ochrony przyrody, krajobrazu i bioróżnorodności	47
3.1.1.1. Ochrona przyrody i krajobrazu	47
3.1.1.2. Bioróżnorodność	48
3.1.2. W zakresie ochrony lasów	49
3.1.3. W zakresie gospodarki rolnej i ochrony gleb	50
3.1.3.1. Gospodarka rolna	50
3.1.3.2. Ochrona gleb	52
3.1.4. W zakresie ochrony zasobów kopalin	53
3.1.5. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych	54
3.1.6. W zakresie ochrony powietrza	55
3.2. Turystyka i Rekreacja	56
3.2.1. Główne zasady kształtowania infrastruktury turystycznej i rekreacyjnej na terenie gminy:	56
3.2.2. Kierunki zagospodarowania turystycznego	57
4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	58
5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	62
5.1. Kierunki rozwoju systemów komunikacji	62
5.2. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej	67
5.2.1. Zaopatrzenie w wodę	67
5.2.2. Odprowadzenie ścieków	67
5.2.3. Elektroenergetyka	68
5.2.4. Gaz	70
5.2.5. Energetyka ciepła	70
5.2.6. Gospodarka odpadami	71

5.3. Telekomunikacja _____	72
5.4. Odnawialne źródła energii _____	73
Energia wiatru _____	73
Energia słoneczna _____	73
Energia wodna _____	74
Energia z biogazu _____	74
6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM _____	75
7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM _____	77
8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M2 ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ _____	78
9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE _____	80
10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ _____	83
11. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH _____	85
12. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY _____	86
13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ _____	86
14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI, REWITALIZACJI LUB REMEDIACJI _____	86
15. OBSZARY ZDEGRADOWANE	
16. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH _____	87
17. INNE OBSZARY PROBLEMOWE _____	88
18. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH USTALEŃ ZMIANY STUDIUM _____	88
19. SPIS TABEL ZAWARTYCH W TEKŚCIE _____	92
20. SPIS GRAFIK ZAWARTYCH W TEKŚCIE _____	92



1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA I GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENU

Rozwój zagospodarowania przestrzennego gminy zakłada zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym, które mają na celu poprawę funkcjonowania struktury przestrzennej i środowiska oraz podniesienie standardu życia lokalnej społeczności, zapewniając jednocześnie warunki umożliwiające osiągnięcie założonych celów rozwoju w oparciu o:

- **zasadę zrównoważonego rozwoju** rozumianego, jako „rozwój społeczno-gospodarczy, w którym, w celu równoważenia szans dostępu do środowiska poszczególnych społeczności lub ich obywateli – zarówno współczesnego jak i przyszłych pokoleń, następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych”;
- **zasadę samorządności lokalnej** na poziomie poszczególnych miejscowości z uwzględnieniem priorytetów na rzecz społeczności gminy, szczególnie w odniesieniu do celów publicznych;
- **regulę pierwszeństwa jakości nad ilością** wyrażającej się w następujących zasadach wykorzystania przestrzeni:
 - kształtowania stref miejskiej i wiejskiej jako przestrzeni konkurencyjnych, o wysokiej jakości i standardzie zagospodarowania, spełniających wymagania i aspiracje potencjalnych użytkowników,
 - ograniczania rozproszonego i chaotycznego zainwestowania na rzecz intensyfikacji, porządkowania oraz podnoszenia standardu istniejących jednostek osadniczych;
 - ochrony i eksponowania elementów kulturowych zagospodarowania przestrzennego, które służą zachowaniu istniejących walorów środowiska przyrodniczo-kulturowego oraz podnoszą jego atrakcyjność oraz świadczą o tożsamości lokalnej.

W celu osiągnięcia trwałego, zrównoważonego rozwoju gminy, a także wypełnienia misji gminy i zrealizowania wymienionych celów i priorytetowych kierunków rozwoju, zawartych w strategii rozwoju, przyjmuje się niżej określone **zasady w kierunkach zmian w strukturze przestrzennej gminy:**

- zachowuje się i wzmacnia wszystkie zbadane i potwierdzone powiązania z otoczeniem: przyrodnicze, komunikacyjne, funkcjonalne i infrastrukturalne;
- w celu prawidłowego kształtowania sieci osadniczej oraz ochrony terenów o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych, określa się granice pomiędzy obszarami przestrzeni chronionej (tj. terenami wyłączonymi spod



zabudowy lub z istotnymi ograniczeniami dla zabudowy), a obszarami urbanizacji, tj. zurbanizowanymi lub przeznaczonymi do zainwestowania;

- planowana struktura przestrzenna gminy odzwierciedla zbadane tendencje rozwojowe, możliwości oraz ograniczenia rozwoju i wyraża się poprzez relacje między powierzchniami obszarów urbanizacji, w tym z przewagą funkcji mieszkaniowej, z przewagą funkcji usługowej i produkcji przemysłowej;
- przy planowaniu rozwoju przestrzennego za priorytet uznaje się ochronę terenów o wyjątkowych wartościach przyrodniczych, krajobrazowych lub terenów istotnych dla zachowania bioróżnorodności, w tym ochronę przed niekontrolowaną zabudową oraz użytkowaniem, mogącym prowadzić do ich degradacji. Dotyczy to w szczególności terenów położonych po drugiej stronie jeziora Oleckie Wielkie oraz terenów położonych w granicach obszarów objętych ochroną;
- uznaje się za zasadne ograniczenie zjawiska rozpraszania się zabudowy - zarówno mieszkaniowej na atrakcyjnych krajobrazowo terenach gminy, jak i usługowej przy trasach komunikacyjnych;
- na rysunku Studium wyznacza się nowe tereny dla perspektywicznego rozwoju zabudowy, tj. obszary rozwoju zabudowy, kierując się uwarunkowaniami terenu, stopniem zainteresowania i możliwością inwestowania w nowe formy zagospodarowania przestrzennego;
- w jednostkach osadniczych nakłada się nacisk na uzupełnianie, porządkowanie i rehabilitację istniejących struktur wiejskich z aktywizacją i tworzeniem przestrzeni publicznych.

Zakłada się następujące główne kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów:

- utrzymanie funkcji ośrodka administracyjnego i usługowego w mieście Olecku,
- rozwój mieszkalnictwa,
- wyznaczenie obszarów zapewniających rozwój gospodarczy gminy Olecko, w tym wytworzenie stref działalności gospodarczej z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych wielko powierzchniowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w okolicy zjazdów z obwodnicy miasta Olecko w określonej strefie ekonomicznej gminy;
- wykorzystanie istniejących uzbrojonych zasobów terenowych w ofercie inwestycyjnej miasta;
- wykorzystanie atrakcyjnych krajobrazowo terenów przy jeziorach: Oleckie Wielkie, Oleckie Małe, Olszewskie, Gordejskie, Dobskie, Zajdy, Kukowino oraz rzeki Legi dla rozwoju usług sportu, turystyki i wypoczynku, tworzenie nowych miejsc dla podróżnych ze wskazaniem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla racjonalnego wykorzystania walorów środowiska przyrodniczego;



- ograniczenia dla rozwoju i lokalizacji inwestycji, które mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wykluczeniem lokalizacji nowych wielkoprzemysłowych ferm hodowlanych o obsadzie zwierząt powyżej 210 DJP;
- utrzymanie i rozwój produkcji zwierzęcej w gospodarstwach rolnych na poziomie dopuszczalnego funkcjonowania w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, i ograniczeniem wielkości produkcji zwierzęcej do 210 DJP;
- wyklucza się lokalizację ferm do hodowli zwierząt futerkowych;
- ogranicza się rozwój hodowli drobiu do maksymalnej wielkości 60 DJP w gospodarstwie,
- utrzymanie funkcji rolniczej dla rozwoju nowoczesnego, proekologicznego rolnictwa;
- stworzenie warunków i wskazanie obszarów do rozwoju alternatywnych źródeł energii odnawialnych (ogniwa fotowoltaiczne);
- ograniczenie rozwoju zabudowy i utrzymanie zwartości układów jednostek osadniczych;
- określenie obszarów możliwych do zainwestowania - urbanizacji, w tym terenów dla kontynuacji, uzupełniania oraz podwyższania standardów istniejącej zabudowy, a także terenów dla rozwoju nowej zabudowy;
- wykorzystanie zasobów obiektowych po byłych PGR-ach, w tym utrzymanie produkcji zwierzęcej w wielkotowarowych istniejących gospodarstwach rolnych w miejscowościach Zajdy, Ślepie, Kukowo - Siejnik, Giże na poziomie dopuszczalnego funkcjonowania w środowisku;
- poszerzenie oferty turystycznej miasta o nowe tereny rekreacyjno - sportowo - wypoczynkowe o zróżnicowanej funkcji - tj. m.in. północna i południowa część miasta - wykorzystanie rzeźby terenów oraz rekultywacja byłego wysypiska śmieci w kierunku zagospodarowania na ww. cele;
- stworzenie możliwości dla rozwoju aktywnych form agroturystyki;
- uzupełnienie i rozbudowa systemów infrastruktury technicznej i drogowej.

1.1 Strategiczne cele rozwoju gminy

Celem nadrzędnym w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy jest zapewnienie właściwego poziomu życia jego mieszkańców, poprzez zapewnienie godziwych warunków zamieszkiwania, dostępu do usług, sieci infrastruktury technicznej i systemu komunikacyjnego.

W rozwoju gminy winny być zachowane właściwe relacje między celami szczegółowymi wyrażającymi się następującymi aspektami tego rozwoju:

- a) ekonomiczne i społeczne, ze szczególnym uwzględnieniem wzmocnienia funkcji Olecka jako:
 - wielofunkcyjnego ośrodka o znaczeniu ponadlokalnym, którego wiodącymi funkcjami są: administracja i usługi, oświata, przemysł, sport, kultura i rozrywka, rekreacja i wypoczynek;
 - gminnego ośrodka życia gospodarczego i usług;



b) przyrodnicze, kulturowe i przestrzenne ze szczególnym uwzględnieniem zachowania i rehabilitacji wartości przyrodniczych i kulturowych środowiska.

➤ **Cele ekonomiczne:**

- rozwój budownictwa mieszkaniowego,
- rozwój usług podstawowych i bytowych,
- wzrost aktywności i koniunktury gospodarczej,
- rozwój komunikacji,
- rozwój infrastruktury technicznej,
- rozwój lokalnego rynku pracy poprzez średnie i małe nieuciążliwe dla środowiska przedsiębiorstwa usługowe i produkcyjne, a zwłaszcza wykorzystujące miejscowe surowce,
- rozwój małych i średnich przedsiębiorstw,
- wykorzystanie istniejących złóż surowców mineralnych,
- wykorzystanie istniejącego majątku trwałego (zasób obiektów budowlanych po byłych PGR),
- tworzenie warunków do rozwoju usług ponadlokalnych, w tym usług z zakresu: turystyki, kultury, oświaty, handlu i gastronomii, usług komunalnych, w tym zakresie urzędzeń wspólnych z gminami sąsiednimi;
- tworzenie podstaw do aktywnych działań (w zakresie pozyskiwania inwestorów), których celem jest stworzenie obszaru funkcjonalnego rozwoju działalności produkcyjnej, magazynowej czy nawet drobnej wytwórczości itp.;
- wspieranie działań zmierzających do wielokierunkowego rozwoju rolnictwa, w tym ekologicznego rozwoju bazy przetwórczej i magazynowej, łączenie produkcji rolnej z przetwórstwem i agroturystyką;
- tworzenie warunków do inwestowania w odtwarzalne źródła energii (ogniwa fotowoltaiczne);
- tworzenie warunków do pozyskiwania kruszyw naturalnych na terenach wiejskich.

➤ **Cele społeczne:**

- przeciwdziałanie rozszerzaniu się bezrobocia i postępującemu ubożeniu mieszkańców, szczególnie na terenach wiejskich;
- zapewnienie dogodnych warunków zamieszkiwania ze zróżnicowaniem typów i standardów zabudowy z dostosowaniem ich do potrzeb i aspiracji mieszkańców;
- zapewnienie sprawnej obsługi komunikacyjnej miasta i gminy;
- podniesienie standardu wyposażenia w infrastrukturę techniczną i komunalną stosownie do występujących potrzeb, w zakresie zaopatrzenia



w wodę i odprowadzenia ścieków, dostaw gazu, elektroenergetyki, telekomunikacji i gospodarki odpadami.

➤ **Cele proekologiczne:**

- traktowanie ochrony środowiska przyrodniczego jako nierozłącznej części elementu strategii ekorozwoju gminy;
- zachowanie i wzbogacenie walorów turystycznych i wypoczynkowych jako zasobu przyrodniczego, który stanowi jedno z potencjalnych źródeł rozwoju ekonomicznego;
- poprawa jakości wód powierzchniowych;
- rekultywacja terenów zdegradowanych (wyrębisk i dzikich wysypisk śmieci);
- redukcja emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- zachowanie obecnej struktury krajobrazu rolniczego (zadrzewienia, oczka wodne, tereny podmokłe, bagna, trwałe użytki zielone);
- preferowanie technik i technologii przyjaznych środowisku;
- promocję ekologicznych metod produkcji rolniczej;
- stały monitoring skutków wpływu działalności gospodarczej na środowisko.

➤ **Cele rozwoju kulturowego:**

- zachowanie tożsamości kulturowej obszaru poprzez utrzymanie wartościowych zasobów środowiska kulturowego miasta i gminy, oraz krajobrazu kulturowego;
- zachowanie krajobrazu otwartego obszaru gminy o wybitnych walorach przyrodniczych i kulturowych;
- harmonijne kształtowanie nowej zabudowy, dostosowanej do skali i charakteru zabudowy istniejącej;
- zapobieganie dalszym niekorzystnym zjawiskom dewastacji cennych obiektów środowiska kulturowego (cmentarzy i zespołów dworsko-parkowych).

➤ **Cele przestrzenne rozwoju gminy:**

- utrzymanie i zapewnienie harmonijnego rozwoju struktur przestrzennych jednostek osadniczych o wyraźnie zachowanym układzie przestrzennym (optymalna koncentracja zabudowy w obecnych granicach zainwestowania miejscowości);
- racjonalizacja zagospodarowania turystyczno-rekreacyjnego (określenie standardów użytkowych przeciwdziałających degradacji środowiska przyrodniczego i kulturowego);
- uporządkowanie podstawowych struktur przestrzennych gminy;
- ograniczenie konfliktów wynikających z różnych sposobów zagospodarowania terenów;



- zapewnienie możliwości rozwojowych poszczególnym strukturom osadniczym oraz właściwy rozwój struktur usługowo-produkcyjnych związanych z realizacją (wdrożeniem) celów ekonomicznych.

Koncepcję rozwoju gminy oparto na zasadzie, że człowiek i przyroda oraz funkcjonalne, przestrzenne i społeczne struktury gminne tworzą jeden złożony, współzależny i współdziałający system, uwzględniający złożoności wynikające z położenia w systemie osadniczym, przyrodniczym i technicznym.

Jednocześnie, aby koncepcja rozwoju gminy była trafna i gwarantowała możliwość jej realizacji powinna:

- wynikać z naturalnych trendów rozwojowych,
- uwzględniać naturalne predyspozycje środowiska przyrodniczego,
- odpowiadać uwarunkowaniom zewnętrznym i wewnętrznym,
- wskazywać i wykorzystywać zakres możliwych stymulacji i ingerencji w naturalny proces rozwojowy.

1.2 Funkcje miasta i gminy

W oparciu o wyniki przeprowadzonej inwentaryzacji stanu gminy Olecko oraz analiz uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych, społecznych i gospodarczych oraz predyspozycji rozwojowych potwierdza się, iż produkcja rolna nadal stanowi wiodącą funkcję gminy z preferencją na hodowlę zwierząt w oparciu o rolnictwo proekologiczne i rozwój agroturystyki. Na terenie gminy wyróżniają się obszary o funkcji rolniczej, turystycznej, wielokierunkowej działalności gospodarczej oraz gospodarki leśnej. Funkcje towarzyszące to mieszkalnictwo, usługi, komunikacja i infrastruktura techniczna. Turystyka występuje w większym stopniu w zachodniej części gminy ze względu na wysokie walory przyrodniczo - krajobrazowe. Przewiduje się kontynuację i dalszy rozwój struktur turystyczno - wypoczynkowych w sąsiedztwie jezior oraz w obrębach poszczególnych miejscowości.

Struktura przestrzenna gminy opiera się na układzie pasmowo - węzłowym. Miasto Olecko stanowi główny węzeł funkcjonalny pełniąc rolę ośrodka wielofunkcyjnego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym. Wiodące funkcje występujące w mieście to: mieszkalnictwo, usługi (administracja, oświata, kultura, handel, zdrowie i opieka społeczna), funkcja przemysłowo - gospodarcza oraz turystyka i wypoczynek. Zakłada się utrzymanie dotychczasowego zainwestowania terenów miejskich ze wskazaniem ich rozwoju w określonych kierunkach wyznaczonych dla poszczególnych obszarów funkcjonalnych z wyznaczeniem nowych terenów rozwojowych dla rozwoju inwestycyjnego.

Obszarami uzupełniającymi zespół osadniczy Olecka są: Os. Siejnik, Os. Lesk oraz miejscowości: Moźne, Jaśki, Rosochackie, Kukowo, Sedranki, Olecko-Kolonia. Preferencje do rozwoju wielofunkcyjnej działalności gospodarczej, w tym przemysłowej posiadają wg rodzaju działalności :



1. **Przemysł rolno - spożywczy:** Biała Olecka, Lenarty, Gordejki Małe, Imionki, Lipkowo, Skowronki, Siejnik, Ślepie, Kukowo, Lesk, Giże, Zielonówek, Wólka Kijewska, Dąbrowskie, Rosochackie, Zajdy
2. **Produkcja materiałów budowlanych:** Gordejki, Szczecinki, Lesk
3. **Przemysł drzewny:** Lesk, Jaški, Olecko, Olecko-Kolonia, Zielonówek
4. **Powierzchniowa eksploatacja surowców mineralnych :**Łęgowo, Jaški, Gordejki, Zatyki.

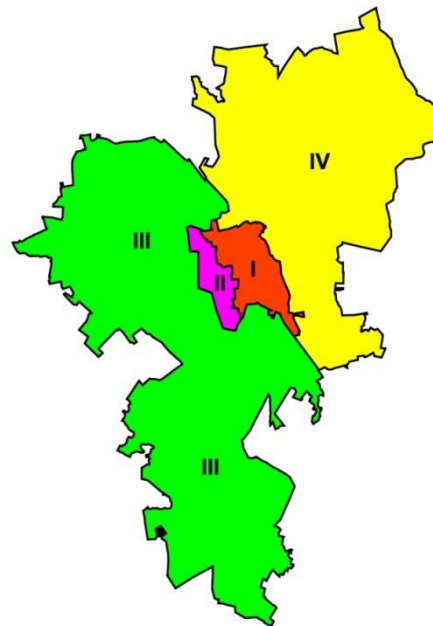
Ważnym elementem inwestycyjnym jest oddana do użytkowania obwodnica miasta, która niewątpliwie ma duży wpływ na strukturę przestrzenną i przeznaczenie terenów oraz na zainwestowanie miejscowości znajdujących się przy tej drodze. W ramach wykorzystania potencjału terenowego oraz stworzenia nowej oferty inwestycyjnej w gminie wyznaczono na rysunku studium strefę ekonomiczną w obrębie przebiegu obwodnicy. W strefie tej przewiduje się możliwość lokalizowania obiektów nowoczesnych technologii nie powodujących znacznych zmian środowiskowych i wielko powierzchniowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obiektów aktywności gospodarczych w pobliżu zjazdów z obwodnicy.

Uznaje się za wskazane kontynuowanie dotychczasowych funkcji gminy Olecko z ukierunkowaniem do ich aktywizacji i zrównoważonego rozwoju.

Kierunek ten determinować będzie wzrost zamożności społeczeństwa, wzrost popytu na usługi oraz rozwój infrastruktury technicznej miasta i dostępność oraz jakość usług społecznych i publicznych.

Istniejące funkcje winny też ulec przewartościowaniu w stopniu równym interwencyjnemu wprowadzeniu nowych funkcji,

w celu pobudzenia rozwoju jednostki administracyjnej jaką jest gmina.



1.3 Strefy polityki przestrzennej

Dla usystematyzowania zamierzeń w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego podzielono gminę Olecko na 4 strefy funkcjonalno – przestrzenne o zróżnicowanych zasadach zagospodarowania i kierunkach polityki przestrzennej.

Wyodrębnia się strefy:

- **strefa I – miejska**
- **strefa II – ekonomiczna**



- **strefa III – osadniczo – rolniczo - turystyczna**
- **strefa IV – osadniczo - rolnicza**

Za podstawowe kryterium wydzielenia stref przyjęto stopień dotychczasowego zainwestowania, trendy rozwojowe na danym obszarze i predyspozycje terenu do pełnienia określonych funkcji z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań, w tym stref ochronnych wynikających z obowiązujących przepisów.

W każdej z tych stref wyznaczono obszary z ustaleniem predysponowanych form zagospodarowania i użytkowania terenów, określeniem przekształceń strukturalnych w kierunku ich rozwoju, które są wytyczną dla opracowań planistycznych i wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz innych działań związanych z gospodarowaniem przestrzenią.

Naruszenie ustalonego w studium zasięgu terenów przewidzianych do zainwestowania dopuszczone może być tylko w przypadku lokalizacji inwestycji publicznych lub tych, których realizacja będzie miała znaczący wpływ na rozwój gospodarczy gminy poprzez tworzenie nowych miejsc pracy, zwiększenie konkurencyjności.

W każdym przypadku wymaga to przeprowadzenia analizy skutków gospodarczych i przestrzennych dla miasta i gminy, a następnie przedstawienia wyników Radzie Miejskiej w celu podjęcia decyzji o przystąpieniu do planu miejscowego.

1.4 Zasady i kierunki rozwoju struktur funkcjonalno-przestrzennych wyznaczonych w polityce przestrzennej

Strefa I – miejska – 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 czytelnego wyeksponowania centrum miasta;
- ochronę historyczną struktur przestrzennych wraz z istniejącymi obiektami i zespołami zabytkowymi prawnie chronionymi miasta;
- 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;

Strefę I - podzielono na 4 obszary funkcjonalno - przestrzenne:

- A. strefa śródmiejska - centralna;**
- B. strefa południowo - wschodnia;**
- C. strefa północno - zachodnia;**
- D. strefa północno - wschodnia.**

A. szczegółowe zasady zagospodarowania przestrzennego w śródmiejskiej części miasta:

- realizacja zamierzeń inwestycyjnych w zakresie rewitalizacji obiektów; w tym także parków miejskich;
- utworzenie ciągów spacerowo-piesznych w połączeniu z terenami zieleni urządzonej oznaczone graficznie na rysunku Studium, w tym zagospodarowanie terenów pod zorganizowaną przestrzeń publiczną od mostu drewnianego na ujściu rzeki Lega z jeziora do mostu na Al. Zwycięstwa w formie urządzonej zieleni parkowej, alejek utwardzonych, ławek parkowych, urządzeń terenowo - sportowych, z placem zabaw dla dzieci i osób starszych itp.;
- rezerwa terenu gminnego pod zabudowę mieszkalną wielorodzinną wraz z infrastrukturą techniczną ul. Kościuszki i Słowackiego;
- teren magazynowo-składowy położony w ciągu ul. Wojska Polskiego przyległy do nieczynnego cmentarza ewangelickiego do przekształceń funkcjonalno-przestrzennych w kierunku pozyskania uzbrojonego terenu pod funkcje usługowe i mieszkalne wielorodzinne wraz z uaktywnieniem ul. Słonecznej;
- lokalizacja Centrum kulturowo-handlowego przy Alejach Lipowych w miejscu istniejących garaży z propozycją ich przeniesienia na inny teren;
- teren zabudowany do rehabilitacji i przekształceń strukturalnych przy ul. Mazurskiej na cele usługowo-mieszkalne;
- reorganizacja miejsc do parkowania i stworzenie nowych miejsc do parkowania;
- odbudowa amfiteatru przy Placu Zamkowym z rewaloryzacją terenu i stworzeniem atrakcyjnej przestrzeni publicznej nad brzegiem jeziora;
- 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;
- rewitalizacja zasobów mieszkaniowo – usługowych skupiających się wokół rynku, które tworzą centrum miasta, ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb komunikacyjnych i parkowania;
- teren byłego ośrodka Ligi Ochrony Kraju nad jeziorem Oleckie Wielkie, do przekształceń funkcjonalno-przestrzennych dla obsługi funkcji turystycznych i przystani wodnej.



B. szczegółowe zasady zagospodarowania przestrzennego w południowo-wschodniej i południowo –zachodniej części miasta:

- adaptacja i kontynuacja przestrzeni publicznych, terenów rekreacji, kąpieliska „Szyjka” z punktem widokowym i plażą;
- rozwój planowanych terenów przystani, usług turystycznych, sportu i rekreacji z powiązaniem ze ścieżką dydaktyczną wokół jeziora;
- rozwój planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Kościuszki z obsługą komunikacyjną;
- teren do przekształceń funkcjonalno – przestrzennych po byłej bazie składowo – magazynowej przy ul. Kościuszki i drodze do Imionek w kierunku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usług w tym miejsca parkingowe;
- rozwój funkcji rekreacyjnej poprzez połączenie kanałowe jez. Oleckie Wielkie z jeziorem Oleckie Małe;
- rozwój budownictwa socjalnego i komunalnego oraz zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej do lokalizacji na terenie przy Szosie do Krupina;
- rewitalizacji i adaptacja struktur przestrzennych Osiedla Lesk w tym organizowanie przestrzeni publicznych oraz rozwój planowanej zabudowy;
- adaptacja ogrodów działkowych;
- teren nieużytkowanego po rekultywacji i zamkniętego wysypiska odpadów z adaptacją istniejących obiektów składowo - magazynowych;
- rozwój terenów aktywności gospodarczej z wyodrębnieniem obszarów sportowo – rekreacyjnych z zielenią towarzyszącą;
- teren zabudowany do przekształceń funkcjonalno-przestrzennych do kompleksowego zagospodarowania po byłej Centrali Nasiennej i CPN w kierunku usługowo - produkcyjnym;
- wyznaczone nowe tereny rozwojowe pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne na osiedlu Siejnik ze szczególnym naciskiem urządzenia terenów zielonych tworzących przestrzeń publiczną dla mieszkańców osiedla;

C. szczegółowe zasady zagospodarowania przestrzennego w północnej i północno-zachodniej części miasta:

- zagospodarowanie obszarów wskazanych na rysunku Studium w kierunku rozwoju następujących funkcji:
 - sportowo-rekreacyjnej - krzewienia kultury fizycznej jako zorganizowaną przestrzeń publiczną ”Park linowy” z infrastrukturą towarzyszącą z miejscami do wypoczynku, zagospodarowanie istniejących stawów wodnych jako atrakcji dla amatorskiego połowu ryb;
 - obszary zieleni izolacyjnej od obiektów o określonej uciążliwości tj. obwodnicy i terenu przemysłowego;
 - w zakresie eksploatacji złoża „Olecko IV”:



- eksploatacja złoża nie może trwać dłużej niż 4 lata od dnia uzyskania koncesji na wydobycie,
- zakazuje się kruszenia kruszywa na terenie złoża,
- uciążliwości zakładu górniczego nie mogą wykraczać poza granice działek nr 13/14 i 13/8, obręb Olecko 1,
- w przypadku potwierdzenia występowania przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu lub zapylenia na sąsiednich terenach zabudowy mieszkaniowej (istniejącej i projektowanej) należy wykonać dodatkowe działania w celu wyeliminowania tych przekroczeń,
- dla ochrony cennych terenów leśnych i zadrzewień Rynny Oleckiej należy wyznaczyć filar ochronny (zagospodarowanie filaru zgodnie ze wskazaniami w rozdziale 12),
- na etapie przygotowania złoża do eksploatacji:
 - miejsce i sposób przechowywania paliw i smarów oraz dokonywania bieżących napraw i konserwacji sprzętu oraz uzupełniania paliwa powinno być zabezpieczone przed możliwością zanieczyszczenia gruntu i wód gruntowych substancjami ropopochodnymi,
 - należy zabezpieczyć wyrobisko przed możliwością niekontrolowanego składowania lub wylewania odpadów,
 - w pomieszczeniach zaplecza socjalno-biurowego przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy zastosować środki techniczne doprowadzające poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami,
 - prace przygotowawcze do eksploatacji złoża należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów,
 - przed rozpoczęciem prac wydobywczych należy zabezpieczyć teren eksploatacji przed wtargnięciem zwierzyny, w celu jej ochrony,
 - należy ograniczyć prowadzenie prac przygotowawczych z wykorzystaniem sprzętu budowlanego emitującego znaczący hałas na środowisko pomiędzy kwietniem a lipcem,
 - przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebranie wierzchniej warstwy gleby i nadkładu i składowanie w formie wału ziemnego o wysokości nie mniejszej niż 3 m, w pierwszej kolejności od strony drogi gminnej (dz. nr 10/7), następnie od strony przyległych terenów leśnych oraz od strony drogi krajowej nr 65, w celu ich późniejszego wykorzystanie do prac pielęgnacyjno-porządkowych i rekultywacyjnych; wały mają pełnić funkcję ochrony akustycznej, przed zapyleniem oraz ochronę krajobrazową zasłaniając teren wydobycia od strony dróg; wysokość wałów ochronnych powinna być przedmiotem analizy teoretycznej propagacji hałasu i zapylenia na późniejszych etapach dokumentacji tej inwestycji,



- w celu maksymalnego ograniczenia wpływu eksploatacji na środowiska, należy utrzymać właściwy kąt nachylenia skarp dla zachowania stateczności i ograniczenia procesów erozyjnych,
- zjazd z drogi gminnej (dz. nr 10/7) w odległości nie większej niż 100 m od granicy pasa drogowego drogi krajowej nr 65,
- rekultywacja i zagospodarowanie wyrobiska poeksploatacyjnego w kierunku rolno-leśnym lub sportowo-rekreacyjnym lub produkcyjno - usługowym, należy na bieżąco przeprowadzać rekultywację wyeksploatowanej części złoża w wykorzystaniem zebranego urobku, wraz z postępowaniem eksploatacji złoża,
- po zakończeniu eksploatacji złoża w pasie terenu o szerokości nie mniejszej niż 50 m wzdłuż drogi gminnej (dz. nr 10/7) należy przywrócić istniejącą konfigurację terenu;
- wskazane obszary do ekstensywnej jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z adaptacją istniejącej zabudowy zagrodowej w połączeniu komunikacyjnym z istniejącym układem komunikacyjnym;
- wskazane nowe tereny rozwojowe do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z podziałem na etapy realizacyjne; zagospodarowanie przedstawionych terenów możliwe tylko po skomunikowaniu obszaru z ulicą Leśną poprzez istniejący wiadukt nad torami kolejowymi

D. szczegółowe zasady zagospodarowania przestrzennego w północno-wschodniej części miasta:

- adaptacja istniejącej funkcji rekreacyjno - wypoczynkowej z obiektami towarzyszącymi Dworku Mazurskiego z możliwością rozwoju w kierunku turystycznym, jak również oświatowym i ochrony zdrowia;

Strefa II – ekonomiczna –działalności i aktywizacji gospodarczej - obejmująca obszar po stronie północno – zachodniej miasta w bezpośrednim sąsiedztwie obwodnicy jak na rysunku studium.

Strefa ta obejmuje obszary, które oceniono jako najkorzystniejsze dla rozwoju aktywności gospodarczej w powiązaniu komunikacyjnym z drogą obwodową miasta i ruchem granicznym w kierunku Gołdap - Gusiew. Stanowiona czynnik determinujący do poszerzenia oferty inwestycyjnej gminy.

Ogólne zasady i kierunki zagospodarowania przestrzennego w strefie II:

- przygotowanie terenów dla rozwoju strefy ekonomicznej w rejonie obwodnicy miasta;



- przygotowanie różnorodnej oferty o możliwości zabudowy terenu w kierunku funkcji przemysłowo-magazynowej i usługowej dla pozyskania potencjalnych inwestorów;
- dla strefy obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który określi przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania i zabudowy (możliwość etapowania i podziału prac przy opracowywaniu planu miejscowego w zależności od zainteresowania i potrzeb);
- możliwość lokalizacji tych funkcji przeniesionych z terenu miasta;
- adaptacja istniejących firm zlokalizowanych w wyznaczonym obszarze z ograniczeniem uciążliwości w stosunku do istniejącego obiektu długoterminowej opieki zdrowotnej w Jaśkach;
- możliwość lokalizacji obiektów handlowych wielko powierzchniowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- na obszarze strefy dopuszcza się możliwość realizacji zespołu ogniw fotowoltaicznych o łącznej mocy do 2MW;
- ustala się strefy oddziaływania istniejących elektrowni wiatrowych, które zostały wrysowane na rysunku studium zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- możliwe wyłączenie z obszaru w/w funkcjonującego obiektu opieki długoterminowej w Jaśkach.

Strefa III – osadniczo – rolniczo - turystyczna – obejmuje obszar południowo – zachodni gminy.

Wyodrębnia się w niej obszary:

- a) o dominacji funkcji rolniczej,
- b) wielofunkcyjnego rozwoju wsi;
- c) o dominacji funkcji turystycznej,
- d) wielokierunkowej działalności gospodarczej w ścisłym powiązaniu ze strefą II,
- e) lasów i wód.

W obrębie strefy położone są miejscowości: Jaśki, Gordejki, Duły, Doliwy, Giże, Dobki, Rosochackie, Gąski, Zabelne, Zajdy, Świdry, Kijewo, Wólka Kijewska, Zatyki, Sedranki, Łęgowo.

Ogólne zasady i kierunki zagospodarowania przestrzennego w strefie III:

- wyznaczenie obszarów rozwojowych zwartej zabudowy poszczególnych miejscowości;
- uzupełnienie, wymiana rozbudowa i modernizacja istniejącej zabudowy w jednostkach osadniczych;
- rozwój elementarnych funkcji usługowych i małej przedsiębiorczości;
- adaptuje się ośrodki o dominacji funkcji rolniczej i przemysłowej;
- wykorzystanie potencjału turystycznego w sąsiedztwie jeziora Oleckie Małe;
- połączenie komunikacji turystyki wodnej poprzez połączenie obu jezior Oleckie Wielkie i Oleckie Małe;



- wyposażenie szlaków turystyki pieszej i rowerowej o zorganizowane miejsca zatrzymań, budowa parkingów w miejscach o szczególnej atrakcyjności turystycznej (parkingi rowerowe w ilości 10 - 15 miejsc);
- koncentracja funkcji turystycznej w miejscowościach: Gąski, Zabieline - Zajdy, Jaški, Dobki i Sedranki oraz jako funkcja uzupełniająca w rejonie jeziora Olszewskiego i Gordejskiego;
- zasady zagospodarowania turystycznego i rekreacyjnego muszą odbywać się z uwzględnieniem specyfiki uwarunkowań przyrodniczych terenów oraz na warunkach i zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla tych funkcji określonych w studium;
- wyznaczenie miejsc kąpielisk ogólnodostępnych i przestrzeni publicznych;
- realizacja inwestycji celu publicznego w zakresie modernizacji i budowy układu komunikacyjnego, w tym parkingów i sieci infrastruktury technicznej;
- ochrona wartości przyrodniczych i kulturowo-krajobrazowych - na warunkach i zasadach ochronnych wg przepisów odrębnych;
- ochronę istniejących lasów i wyznaczenie terenów rolnych wskazanych do zalesień na podstawie przepisów odrębnych;
- rehabilitacja terenów zabudowy wielorodzinnej po byłych PGR-ach w Ślepiu, Giżach i Lesku z urządzeniem przestrzeni publicznej mieszkańcom,
- lokalizacja i ograniczenie wielkości produkcji zwierzęcej wg ustaleń zawartych w rozdziale 3.1.3.1. „Gospodarka rolna”;
- teren w obrębie Rosochackie (oznaczony graficznie na rysunku Studium) leży w ciągu drogi publicznej z dostępnością do sieci infrastruktury technicznej, graniczy z terenem miasta od południa, posiada predyspozycje do przekształceń funkcjonalnych w tym zmian sposobu użytkowania i przeznaczenia pod osiedlową zabudowę mieszkalną jedno rodzinną i wielorodzinną, usługi podstawowe towarzyszące, obiekty sportowe, przestrzeń publiczną z infrastrukturą społeczną, obsługę komunikacyjną, urządzone tereny zieleni itp.

Strefa IV – osadniczo – rolnicza – obejmuje obszar północno – wschodni gminy.

Wyodrębnia się w niej:

- a) obszary o dominacji funkcji rolniczej,
- b) obszary wielofunkcyjnego rozwoju wsi;
- c) obszary wielokierunkowej działalności gospodarczej;

W obrębie strefy położone są miejscowości: Szczecinki, Borawskie, Plewki, Biała Olecka, Lenarty, Judziki, Dąbrowskie, Babki Oleckie, Raczki Wielkie, Imionki i część terenów wschodnich w obrębie Sedranki położone przy drodze krajowej nr 65 Gołdap-Olecko- Ełk.

Zasady i kierunki zagospodarowania przestrzennego w strefie IV:

- zachowanie rolniczo-osadniczego charakteru strefy poprzez:



- zwiększenie zasobów wodnych dla rolnictwa poprzez mini retencję wód płynących i opadowych;
- ochronę istniejących lasów z ich dolesieniami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- lokalizację i ograniczenie wielkości produkcji zwierzęcej wg ustaleń zawartych w rozdziale 3.1.3.1. „Gospodarka rolna”;
- na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej o najwyższej przydatności wskazana intensywna produkcja rolnicza poprzez wdrażanie kierunków najbardziej optymalnych i efektywnych produkcji z zachowaniem obowiązujących przepisów;
- wyznaczenie obszarów rozwojowych zwartej zabudowy poszczególnych miejscowości w ramach koncentracji tej zabudowy;
- uzupełnienie, wymiana, rozbudowa i modernizacja istniejącej zabudowy w jednostkach osadniczych;
- realizacja inwestycji celu publicznego w zakresie modernizacji i budowy układu komunikacyjnego, w tym parkingów i sieci infrastruktury technicznej;
- utrzymanie dominującego kierunku produkcji rolnej w oparciu o istniejące uwarunkowania środowiska przyrodniczego z jednoczesnym rozwojem różnorodnych form działalności gospodarczej z zakresu obsługi rolnictwa i przetwórstwa rolno-spożywczego;
- podnoszenie kwalifikacji rolników i rozwój technologiczny gospodarstw rolnych;
- ochrona gleb wysokich klas bonitacyjnych poprzez kształtowanie zrównoważonego krajobrazu rolniczego i stosowanie Zasad Dobrej Praktyki Rolniczej w uprawie i hodowli;
- stworzenia szczelnego systemu gromadzenia i odprowadzania ścieków bytowych i rolniczych;
- biogazownie dostosowane do wielkości produkcji rolniczej lub hodowlanej w danym gospodarstwie;
- ochrona walorów środowiska przyrodniczego oraz kulturowego, przy możliwym wykorzystaniu programów rolno i leśno – środowiskowych;
- rehabilitacja terenów zabudowy wielorodzinnej po zlikwidowanych PGR-ach w Lenartach, Białej Oleckiej i Imionkach;
- wyznaczenie terenu rozwojowego pod wielokierunkową działalność gospodarczą w rejonie terenu aktywności gospodarczej;
- w terenach rozwojowych zlokalizowanych w otoczeniu wsi Sedranki i Moźne dopuszcza się wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowej z usługami, usługowej, usług turystycznych, sportu i rekreacji w zależności od potrzeb, jest to obszar objęty zamiarem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- w granicach zwartej zabudowy wsi i w bezpośrednim ich sąsiedztwie na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej o zróżnicowanej przydatności oraz w obrębie siedlisk dopuszcza się wprowadzenie przekształceń umożliwiających rozwój różnych form działalności inwestycyjnej związanej z obsługą podstawowych



funkcji gminy mając na uwadze potrzebę ochrony istniejącego środowiska przyrodniczego, jeśli do ustalenia warunków zabudowy można będzie zastosować tryb decyzji o warunkach zabudowy terenu na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w oparciu o przepisy odrębne lub Rada Miejska podejmie stosowną uchwałę na podstawie analizy ekonomicznej, środowiskowej i społecznej dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium;

- wymagane utrzymanie rezerwy terenu pod projektowane inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- tworzenie warunków do inwestowania w odtwarzalne źródła energii (farmy fotowoltaiczne, biogazownie).

2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

Zgodnie z zasadą kontynuowania polityki przestrzennej definiuje się następujące zasady zagospodarowania obszaru miasta i gminy.

Rozwój opierać się będzie na podstawie wyznaczonych obszarów funkcjonalnych, które zostały określone na podstawie uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych, demograficznych oraz dotychczasowego sposobu użytkowania terenów.

Na rysunku studium zaznaczono główne obszary koncentracji zainwestowania na tle stanu istniejącego. Studium stanowi podstawę do sporządzania mpzp, a integralną częścią opracowania jest rysunek studium. Przedstawione wytyczne mają charakter zgeneralizowany w związku z tym dopuszcza się uszczegółowienie przeznaczenia terenów - funkcji na etapie sporządzania planu miejscowego.

Przy ustalaniu obszarów funkcjonalnych w gminie przeznaczonych pod zabudowę kierowano się podstawową zasadą - utrzymaniem zwartości układów przestrzennych jednostek osadniczych, przy maksymalnym ograniczaniu zabudowy rozproszonej. Wyznaczone granice układów zabudowy wsi stanowią obszary potencjalnego zainwestowania oraz koncentracji wielofunkcyjnej zabudowy w ramach istniejącej sieci osadniczej z możliwością wymiany i uzupełnień oraz przekształceń w kierunku funkcji usługowych z lokalizacją w sąsiedztwie istniejących dróg i w połączeniu z infrastrukturą techniczną.

Lokalizowanie nowej zabudowy może następować w ramach uzupełniania istniejącej zabudowy przy spełnieniu przepisów odrębnych oraz poprzez sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy uwzględnieniu kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania przestrzennego określonych w studium.



2.1. Ogólne zasady i kierunki zagospodarowania przestrzennego dla obszarów funkcjonalnych w gminie

1. Obszary wielofunkcyjnego rozwoju wsi do przekształceń i uzupełnień na cele funkcji mieszkaniowych oraz działalności gospodarczych rolniczych i nierolniczych:

- 1) dążenie do ochrony i zachowania walorów środowiska przyrodniczego, cech krajobrazu i wartości kulturowych terenu;
- 2) poprawę ładu przestrzennego i architektury istniejących obiektów;
- 3) nowe budownictwo w obszarach zwartej zabudowy powinno nawiązywać podstawowymi elementami architektonicznymi do starej, wartościowej zabudowy lub swoim rozwiązaniem nie doprowadzić do dysharmonii;
- 4) należy uwzględnić uwarunkowania wynikające ze środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- 5) należy zachować minimalne normatywne odległości od sieci infrastruktury technicznej podziemnej i nadziemnej, istniejącej i projektowanej zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami studium;
- 6) preferowany rozwój zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, letniskowej, na potrzeby usługowo- handlowe i działalność produkcyjną w powiązaniu z istniejącą siecią osadniczą;
- 7) w terenach zabudowy wsi realizacja zabudowy usługowej i produkcyjnej nie może ograniczać rozwoju budownictwa mieszkaniowego;
- 8) w terenach istniejącego zainwestowania wskaźniki dotyczące kształtowania nowej zabudowy określać na etapie decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami lub na etapie sporządzania planu;
- 9) dopuszcza się rozwój struktur rekreacyjno-turystycznych i produkcyjno- usługowych poza obszarami jednostek osadniczych, zgodnie z załącznikiem graficznym studium;
- 10) optymalna koncentracja zabudowy w obecnych granicach miejscowości, ograniczenie tendencji rozwoju liniowego jednostek osadniczych;
- 11) w granicach miejscowości dopuszcza się nową zabudowę zagrodową i mieszkaniową, oraz zabudowę na potrzeby rolnictwa (przechowalnie, magazyny, mieszalnie pasz itp.) oraz jego obsługi;
- 12) preferowane wykorzystanie istniejącego majątku trwałego dla celów rolniczych i usługowych;
- 13) zgodnie z ustawą o drogach (art. 43) linia zabudowy powinna znaleźć się w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni minimum:
 - a) dla drogi krajowej:
 - w terenie zabudowanym 10,0 m;
 - w terenie niezabudowanym 25,0 m
 - b) dla drogi wojewódzkiej i powiatowej:
 - w terenie zabudowanym 8,0 m;
 - w terenie niezabudowanym 20,0 m;
 - c) dla drogi gminnej:



- w terenie zabudowanym 6,0 m;
- w terenie niezabudowanym 15,0 m.

Utrzymuje się swobodę lokalizacji dla drobnej produkcji o niskim wskaźniku zatrudnienia w istniejącej strukturze osadniczej na warunkach określonych wyżej.

2. Obszary koncentracji i rozwoju funkcji turystyczno - wypoczynkowych oraz obsługi ruchu turystycznego:

- 1) preferowane dotychczasowe przeznaczenie rolnicze terenów z dopuszczeniem funkcji towarzyszących:
 - a) turystyka w rejonie jeziora Oleckie Wielkie,
 - b) turystyka w rejonie jezior Dobskie - Gordejskie – Sedraneckie;
 - c) turystyka w rejonie jezior Przytułskie – Zajdy – Kukowino;
 - d) turystyka w rejonie jezior Oleckie Małe i Olszewskie;
- 2) leśnictwo na terenach przewidzianych do zalesienia;
- 3) optymalna koncentracja zabudowy w obecnych granicach miejscowości ze wskazaniem zwiększenia zwartości układu mające na celu ograniczenie tendencji rozwoju liniowego jednostek osadniczych;
- 4) w granicach miejscowości dopuszcza się nową zabudowę zagrodową i mieszkaniową, usług społecznych, budownictwo letniskowe, a także inwestycje związane z obsługą rolnictwa;
- 5) dopuszcza się możliwość rozwoju istniejącej zabudowy kolonijnej zagrodowej dla potrzeb agroturystyki;
- 6) dopuszcza się możliwość rewitalizacji istniejących zespołów dworskich i dworsko-parkowych do celów wypoczynkowo-turystycznych;
- 7) racjonalne wykorzystanie istniejącego majątku trwałego.

2.2 Tereny wyłączone spod zabudowy

Przy zagospodarowywaniu terenów obowiązują przepisy prawa obejmujące ochroną poszczególne tereny i obiekty, na tej podstawie możliwe jest wyłączenie terenów spod zabudowy.

Tereny wskazane do wyłączenia spod zabudowy:

- objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody i ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, o ile taki zapis istnieje dla określonego terenu;
- obszary zagrożone powodzią wzdłuż doliny rzeki Jegrzni Legi, na podstawie przepisów odrębnych;
- obszary objęte gospodarką leśną oraz lasy cenne przyrodniczo, objęte ochroną prawną;
- wody otwarte, w tym rzeka Lega, cieki wodne, jeziora, sztuczne zbiorniki i stawy;
- tereny w obszarach chronionego krajobrazu - zakaz lokalizowania zabudowy w pasie



- szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych;
- tereny pokryte gruntami pochodzenia organicznego wg przepisów odrębnych;
 - dolinowe korytarze ekologiczne o znaczeniu lokalnym wraz z przyległymi terenami łąkowymi;
 - rolnicza przestrzeń produkcyjna o wysokich klasach bonitacyjnych w zwartych kompleksach (I-III) nie objęta granicami skupionej zabudowy i granicami terenów rozwojowych jednostek osadniczych;
 - otwarte tereny gruntów rolnych nie objętych ochroną prawną bez istniejącej infrastruktury technicznej położonych poza wskazanymi obszarami możliwymi do zainwestowania;
 - strefy ochronne cmentarzy;
 - linie kolejowe PKP;
 - tereny pasów technicznych infrastruktury technicznej, jej oddziaływania oraz stref ochronnych (strefy uciążliwości od obiektów infrastruktury technicznej);

Odstępstwa od ww. zasady są możliwe jedynie poprzez sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub planu ochrony w trybie przepisów odpowiednich ustaw.

2.3 Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów - miasto Olecko

Na obszarze miasta wyznacza się następujące funkcje:

Lp.	Rodzaje przeznaczenia terenu dopuszczone w obrębie poszczególnych terenów	Max. % zabudowanej i utwardzonej powierzchni działki	Min. % biologicznie czynnej powierzchni działki	Gabaryty zabudowy	Inne uwagi
1	2	3	4	5	6
1	Tereny zurbanizowane tworzące centrum miasta				
	Zabudowa wielorodzinna: budynki o trzech i więcej mieszkaniach, budynki zbiorowego zamieszkania.	Nie określa się w strefie śródmiejskiej	Nie określa się w strefie śródmiejskiej	Nie określa się w strefie śródmiejskiej	Nie określa się w strefie śródmiejskiej- szczegółowe ustalenia do określenia w mpzp;
	Zabudowa jednorodzinna z usługami: handel detaliczny, gastronomia drobne usługi kultury typu kawiarnia internetowa, galerie, biblioteki, pracownie artystyczne, gabinety lekarskie, gabinety odnowy biologicznej, biura, usługi związane z wykonywaniem wolnego zawodu, placówki bankowe, pomieszczenia zakwaterowania turystycznego, drobne nieuciążliwe rzemiosło, itp.	Nie określa się w strefie śródmiejskiej	Nie określa się w strefie śródmiejskiej	Nie określa się w strefie śródmiejskiej	
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	30	70	Maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne lub maksymalnie 9,0 m wysokości	W obrębie każdej działki należy zabezpieczyć minimum 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych.
	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	50	50		
	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	70	30	Maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne lub maksymalnie 11,0 m wysokości	

	Zabudowa usługowa centro twórcza	80 w zwartych pierzach dopuszcza się 100% zabudowy z zabezpieczeniem miejsc postojowych w budynku	20	Maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne	Nie określa się w strefie śródmiejskiej - szczegółowe ustalenia do określenia w mpzp.
	Usługi publiczne: budynki o charakterze administracyjnym np. urzędów gminy, urzędów pocztowych, sądów, prokuratur, budynki szkolnictwa przedszkolnego, szkolnictwa podstawowego i ponadpodstawowego, budynki szkół zawodowych lub kształcenia specjalistycznego, budynki szkół wyższych i placówki badawcze (prowadzące nieuciążliwą działalność naukową), specjalne szkoły dla dzieci niepełnosprawnych, ośrodki kształcenia ustawicznego, szpitale długoterminowego leczenia, przychodnie, poradnie, żłobki, ośrodki pomocy społecznej dla matki i dziecka, itp.	70	30	Maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne	
	Tereny rekreacyjne: place zabaw, boiska do gier małych, ścieżki zdrowia, miejsca wypoczynku dla osób starszych, itp.	25	75	Nie ustala się	
	Tereny rekreacyjno-sportowe: budynki przeznaczone do imprez	Nie może przekraczać %	Co najmniej w wymiarze	Maksymalnie wysokość odpowiadająca 2 kondygnacjom	

	sportowych w halach (boiska do koszykówki, korty tenisowe, kryte baseny, hale gimnastyczne, sztuczne lodowiska itp.) prysznice, szatnie itp. dla uczestników, zadaszone trybuny dla oglądania sportów na świeżym powietrzu, itp.	zabudowy określonego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej	określonym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej	zabudowy mieszkaniowej, z dopuszczeniem wyższych elementów wynikających ze specyfiki obiektu sportowego	
	Zieleń urządzona publiczna z elementami małej architektury	15	85		
	Drogi wewnętrzne, parkingi, zbiorcze garaże	85 (dotyczy garaży)	15 (dotyczy garaży)	Maksymalnie 2 kondygnacje (dotyczy garaży)	
	Obiekty infrastruktury technicznej – dla obsługi Terenu	-	-	Nie określa się	
2.	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI MIESZKALNEJ				
	Zabudowa wielorodzinna: budynki o trzech i więcej mieszkaniach, budynki zbiorowego zamieszkania (domy mieszkalne dla ludzi starszych, studentów, dzieci i innych grup społecznych np.: hotele robotnicze, internaty, bursy szkolne, domy studenckie), itp.	80	20	Maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne	W obrębie każdej działki należy zabezpieczyć miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości minimum 1,5 miejsca na mieszkanie. W obrębie terenu mieszkaniowego postuluje się wyznaczyć teren zabaw dla dzieci i wypoczynku dla osób starszych o wielkości minimum 10 m ² na mieszkańca. W obrębie terenu mieszkaniowego postuluje się wyznaczyć teren rekreacyjno-sportowy o wielkości minimum 1,5 m ² na mieszkańca.
	Zabudowa usługowa	80	20	Maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne	W obrębie każdej działki lub w obrębie terenu należy

	<p>Zabudowa wielorodzinna z usługami: handel detaliczny, gastronomia drobne usługi kultury typu kawiarnia internetowa, galerie, biblioteki, pracownie artystyczne, gabinety lekarskie, gabinety odnowy biologicznej, biura, usługi związane z wykonywaniem wolnego zawodu, placówki bankowe, pomieszczenia zakwaterowania turystycznego, drobne nieuciążliwe rzemiosło, itp.</p>	70	30	Maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne	zabezpieczyć stanowiska postojowe dla samochodów w wymiarze: - minimum 3 stanowiska w przypadku liczby mniejszej niż 100 m ² pow. usług połączonych z funkcją mieszkaniową, - minimum 3 stanowiska na 100 m ² powierzchni usług lub 2 stanowiska na 10 zatrudnionych, - minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 10 osób korzystających z usług sportu i rekreacji
	<p>Usługi publiczne: budynki o charakterze administracyjnym np. urzędów gminy, urzędów pocztowych, sądów, prokuratur, budynki szkolnictwa przedszkolnego, szkolnictwa podstawowego i ponadpodstawowego, budynki szkół zawodowych lub kształcenia specjalistycznego, budynki szkół wyższych i placówki badawcze (prowadzące nieuciążliwą działalność naukową), specjalne szkoły dla dzieci niepełnosprawnych, ośrodki kształcenia ustawicznego, szpitale długoterminowego leczenia, szpitale psychiatryczne, przychodnie, poradnie, żłobki, ośrodki pomocy społecznej dla matki i dziecka, szpitale kliniczne, itp.</p>	70	30	Maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne	
	<p>Usługi sakralne: kościoły, kaplice, domy modlitwy, plebanie, domy rekolekcyjne, plenerowe miejsca modlitwy itp.</p>	70	30	Całkowita wysokość głównej bryły budynku kościoła maksymalnie do 12,0 m. Dopuszcza się realizację wież kościelnych do wysokości 20m; Wysokość zabudowy towarzyszącej	

				– maksymalnie wysokość odpowiadająca 2 kondygnacjom zabudowy mieszkaniowej	
	Tereny rekreacyjne: place zabaw, boiska do gier małych, ścieżki zdrowia, miejsca wypoczynku dla osób starszych, itp.	25	75	Maksymalnie wysokość odpowiadająca 2 kondygnacjom zabudowy mieszkaniowej, z dopuszczeniem wyższych elementów wynikających ze specyfiki obiektu sportowego	
	Tereny rekreacyjno-sportowe: budynki przeznaczone do imprez sportowych w halach (boiska do koszykówki, korty tenisowe, hale gimnastyczne, sztuczne lodowiska itp.) prysznice, szatnie itp. Dla uczestników, zadaszone trybuny do oglądania sportów na świeżym powietrzu, itp.	Nie może przekraczać % zabudowy określonego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej	Co najmniej w wymiarze określonym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej	Maksymalnie wysokość odpowiadająca 3 kondygnacjom zabudowy mieszkaniowej, z dopuszczeniem wyższych elementów wynikających ze specyfiki obiektu sportowego	
	Zieleń publiczna z elementami małej architektury	15	85	-	
	Drogi wewnętrzne, parkingi, zbiorcze garaże, stacje benzynowe – dla obsługi terenu itp.	85 (dotyczy garaży, stacji benzynowych itp.)	15 (dotyczy garaży, stacji benzynowych itp.)	Maksymalnie 2 kondygnacje (dotyczy garaży, stacji benzynowych itp.)	
	Obiekty infrastruktury technicznej – dla obsługi Terenu	-	-	Nie określa się	
3.	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI MIESZKALNEJ				
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	30	40	Maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne	W obrębie każdej działki należy zabezpieczyć minimum 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych W obrębie terenu mieszkaniowego postuluje się wyznaczyć teren zabaw dla dzieci i wypoczynku dla osób starszych przyjmując jego wielkość min. 10 m ²
	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza	35	30		
	Zabudowa jednorodzinna szeregowa	40	30		

					nadziałkę, w odległości do 100m. W obrębie terenu mieszkaniowego postuluje się wyznaczyć teren rekreacyjno-sportowy o wielkości 3m2 na mieszkańca - w odległości 500m. Dla terenów mieszkaniowo - usługowych dopuszcza się wyłącznie realizację jednego budynku Mieszkalnego wolnostojącego w obszarze działki. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej zakazuje się realizacji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej oraz szeregowej.
	Zabudowa usługowa Usługi obsługujące funkcję mieszkaniową	80	20	Maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne	W obrębie każdej działki lub w obrębie terenu należy zabezpieczyć stanowiska postojowe dla samochodów w wymiarze: - minimum 3 stanowiska w przypadku usług połączonych z funkcją mieszkaniową, - minimum 3 stanowiska na 100 m2 powierzchni usług lub 2 stanowiska na 10 zatrudnionych, - minimum 1 stanowisko Postojowe dla samochodów osobowych na 10 osób korzystających z usług sportu i rekreacji.
	Zabudowa jednorodzinna z usługami: handel detaliczny, gastronomia drobne usługi kultury typu kawiarnia internetowa, galerie, biblioteki, pracownie artystyczne, gabinety lekarskie, gabinety odnowy biologicznej, biura, usługi związane z wykonywaniem wolnego zawodu, placówki bankowe, pomieszczenia zakwaterowania turystycznego, drobne nieuciążliwe rzemiosło, itp.	70	30	Maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne	
	Tereny rekreacyjne: plac zabaw, boiska do gier małych, ścieżki	25	75	Maksymalnie wysokość odpowiadająca 2 kondygnacjom zabudowy mieszkaniowej.	

	zdrowia, miejsca wypoczynku dla osób starszych, itp.			z dopuszczeniem wyższych elementów wynikających ze specyfiki obiektu sportowego	
	Tereny rekreacyjno-sportowe: budynki przeznaczone do imprez sportowych w halach (boiska do koszykówki, korty tenisowe, kryte baseny, hale gimnastyczne, sztuczne lodowiska itp.) prysznic, szatnie itp. dla uczestników, zadaszone trybuny dla oglądania sportów na świeżym powietrzu, itp.	Nie może przekraczać % zabudowy określonego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej	Co najmniej w wymiarze określonym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej	Maksymalnie wysokość odpowiadająca 2 kondygnacjom zabudowy mieszkaniowej, z dopuszczeniem wyższych elementów wynikających ze specyfiki obiektu sportowego	
	Zieleń publiczna z elementami małej architektury, itp.	15	85	-	
	Drogi wewnętrzne, parkingi, zbiorcze garaże, stacje benzynowe – dla obsługi terenu itp.	85 dotyczy garaży, stacji benzynowych itp.)	15dotyczy garaży, stacji benzynowych itp.)	Maksymalnie 2 kondygnacje	
	Obiekty infrastruktury technicznej – dla obsługi Terenu	-	-	Nie określa się	
4.	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ EKSTENSYWNEJ				
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca Zabudowa pensjonatowa Zabudowa rezydencjonalna	20%dla działek o powierzchni min. 2000m2;Dla działek o powierzchni powyżej 3000m2 – 15%	75 (85)	Maksymalnie 2kondygnacje nadziemne	W obrębie każdej działki należy zabezpieczyć minimum 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych W obrębie terenu mieszkaniowego postuluje się wyznaczyć teren rekreacyjno-sportowy dla mieszkańców.
	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza tylko w przypadku istniejących podziałów geodezyjnych nie pozwalających na lokalizowanie zabudowy wolnostojącej	25	75		
	Zabudowa usługowa w samodzielnych budynkach	40	60	Maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne	W obrębie każdej działki lub w obrębie terenu należy zabezpieczyć

	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca z usługami	30	70		<p>stanowiska postojowe dla samochodów w wymiarze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - minimum 3 stanowiska w przypadku usług połączonych z funkcją mieszkaniową - minimum 3 stanowiska na 100m² powierzchni usług lub 2 stanowiska na 10 zatrudnionych - minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 10 osób korzystających z usług sportu i rekreacji
	Tereny rekreacyjne: place zabaw, boiska do gier małych, ścieżki zdrowia, miejsca wypoczynku dla osób starszych z dopuszczeniem zabudowy takiej jak: sanitariaty, szatnie, natryski itp.	15	85	Maksymalnie wysokość odpowiadająca 2 kondygnacjom zabudowy mieszkaniowej, z dopuszczeniem wyższych elementów wynikających ze specyfiki obiektu sportowego	
	Tereny rekreacyjno-sportowe: budynki przeznaczone do imprez sportowych w halach (boiska do koszykówki, korty tenisowe, hale gimnastyczne, sztuczne lodowiska itp.) prysznicznie, szatnie itp. dla uczestników, zadaszone trybuny	Nie może przekraczać % zabudowy określonego dla terenów zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej	Co najmniej w wymiarze określonym dla terenów zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej	Maksymalnie wysokość odpowiadająca 2 kondygnacjom zabudowy mieszkaniowej, z dopuszczeniem wyższych elementów wynikających ze specyfiki obiektu sportowego	
5.	TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, W TYM MAGAZYNÓW I SKŁADÓW (P) TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO – USŁUGOWEJ TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO - PRODUKCYJNEJ TERENY ROZWOJOWE EKSPLOATACJI UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ SUROWCÓW MINERALNYCH (Z WYZNACZONYM KIERUNKIEM REKULTYWACJI)				

	Budynki produkcyjne: budynki przeznaczone na produkcję np. fabryki, wytwórnie, warsztaty, rzeźnie, browary, montownie itp., zbiorniki na ciecze i gazy, silosy na cement i inne towary sypkie, budynki magazynowe (chłodnie i budynki składowe, powierzchnie magazynowe), tymczasowe budowle obsługi powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego, żwirowni, budowle wytwórni gipsu, cementowni, cegielni, wytwórni materiałów budowlanych, zakłady chemiczne, zakłady przemysłu ciężkiego itp. Obiekty obsługi pracowników, obiekty logistyki, uciążliwe obiekty instytutów badawczych itp. oraz tereny powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego z wyznaczonym kierunkiem rekultywacji	80	20	W sąsiedztwie terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych maksymalnie 12 m. Na pozostałych terenach produkcyjnych maksymalnie 14 m. Dopuszcza się wyższe budowle stanowiące z zabudową produkcyjną - użytkową całość.	W obrębie każdej działki lub w obrębie terenu należy zabezpieczyć stanowiska postojowe dla samochodów w wymiarze: - minimum 3 stanowiska na każde 100m2 powierzchni użytkowej w zabudowie produkcyjnej lub 3 stanowiska na 10 osób zatrudnionych.
	Usługi U: wszystkie usługi	80	20	Maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne	
	Tereny rekreacyjne i sportowe dla pracowników	Określić łącznie z terenami P	Określić łącznie z terenami P		
	Zieleń o charakterze dekoracyjnym: skwery, klomby, aleje, ogrody i parki publiczne, itp.	Określić łącznie z terenami P	Określić łącznie z terenami P		
	Drogi wewnętrzne, parkingi, zbiorcze garaże, stacje benzynowe itp na potrzeby użytkownika i właściciela terenu P ze względu na prowadzoną działalność.	Określić łącznie z terenami P	Określić łącznie z terenami P	W sąsiedztwie terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych maksymalnie 2 kondygnacje. Na pozostałych terenach P w nawiązaniu do zabudowy produkcyjnej.	
	Obiekty infrastruktury technicznej	-	-	-	
6.	TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI ROLNICZO-OGRODNICZEJ				

	Budynki i budowle produkcyjne, magazynowe, gospodarcze i inwentarskie oraz budynki biurowe i socjalne wraz z sanitariatami dla pracowników, zagospodarowanie i użytkowanie terenu zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi w tym zakresie.	70	30	Maksymalnie 2 kondygnacje	Należy opracować raport oddziaływania na środowisko
7.	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ, TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ W ZIELENI, TERENY USŁUG PUBLICZNYCH, USŁUG SAKRALNYCH I OŚWIATY				
	Usługi U: wszystkie usługi dopuszczone w obszarze zabudowy mieszkaniowej z rozdzieleniem funkcji usługowej	70	30	Maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne	W obrębie każdej działki należy: zabezpieczyć miejsca postojowe dla samochodów związanych z prowadzoną działalnością oraz miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości: minimum 3 stanowiska na 10 zatrudnionych lub użytkowników, minimum 3 stanowiska na każde 100 m ² powierzchni użytkowej wyznaczyć miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych
	Usługi publiczne / usługi oświaty: budynki o charakterze administracyjnym np. urzędów gminy, urzędów pocztowych, budynki szkolnictwa przedszkolnego, szkolnictwa podstawowego i ponadpodstawowego, budynki szkół zawodowych lub kształcenia specjalistycznego, budynki szkół wyższych i placówki badawcze (prowadzące nieuciążliwą działalność naukową), specjalne szkoły dla dzieci niepełnosprawnych, ośrodki kształcenia ustawicznego, szpitale długoterminowego leczenia, szpitale psychiatryczne, przychodnie, poradnie, żłobki, ośrodki pomocy społecznej dla matki i dziecka, szpitale kliniczne itp.				
8.	TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI				
	Tereny rekreacyjno-sportowe: budynki przeznaczone do imprez	45	55	Maksymalnie wysokość odpowiadająca 3 kondygnacjom z dopu	W obrębie każdej działki lub w obrębie terenu należy

	<p>sportowych w halach(boiska do koszykówki, korty tenisowe, kryte baseny, hale gimnastyczne, sztuczne lodowiska itp.), wyposażone w trybuny itp. przeznaczone dla widzów oraz w prysznic, szatnie itp. dla uczestników, zadaszone trybuny dla oglądania sportów na świeżym powietrzu, budowle sportowe i rekreacyjne pozostałe obejmujące wesołe miasteczka lub parki wypoczynkowe, dyskoteki itp., zagospodarowane tereny sportowe przeznaczone do uprawiania sportów na świeżym powietrzu, np. piłka nożna, baseball, rugby, sporty wodne, lekkoatletyka, wyścigi rowerowe lub konne, trasy i szlaki narciarskie, a także skocznie, tory saneczkowe, pola golfowe, lotniska sportowe, ośrodki jazdy konnej, przystanie żeglarskie i kajakowe, wyposażenie plaż i baz sportów wodnych, ogrody i parki publiczne, skwery, ogrody botaniczne i zoologiczne, boiska do gier małych, parki itp.; zabudowa agroturystyczna wraz z zabudową towarzyszącą oraz zabudowa pensjonatowo - hotelowa, itp.</p>			<p>szczeniem wyższych elementów wynikających ze specyfiki obiektu sportowego</p>	<p>zabezpieczyć stanowiska postojowe dla samochodów w wymiarze: - minimum 2 stanowiska na 10 osób korzystających z usług.</p>
9.	OBSZARY KONCETRACJI I ROZWOJU FUNKCJI TURYSTYCZNO - WYPOCZYNKOWYCH I OBSŁUGI RUCHU TURYSTYCZNEGO				
	<p>Zabudowa letniskowa : budynki rekreacji indywidualnej przeznaczone do okresowego wypoczynku rodzinnego</p>	10	75	<p>Maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze</p>	<p>W obrębie każdej działki należy zabezpieczyć minimum 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych.</p>

	Zabudowa pensjonatowa	15	70		
	Zabudowa usługowa w samodzielnych budynkach: wypożyczalnie sprzętu sportowego, wodnego, świetlice, mała gastronomia, sanitariaty	40	60		
	Zabudowa usługowa z zakresu turystyki wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi – niezbędnymi dla realizacji programu funkcji rekreacji, turystyki i sportu, takie jak: zespoły rekreacji i czynnego wypoczynku z zapleczem gastronomicznym i noclegowym, pomieszczeniami socjalno-administracyjnymi. Usługi o przeznaczeniu sportowym w bezpośrednim kontakcie z istniejącym stanem przyrodniczym, typu golf. Oddziaływanie związane z użytkowaniem zapewniające standardy ekologiczne - dopuszcza się usługi o znaczeniu edukacyjnym – z uwzględnieniem walorów przyrodniczych.	30	30	Wysokość budynków maksymalnie 10,0 m	W obrębie terenu wyznaczyć miejsca postojowe w ilości minimum 2 stanowiska na 10 działek rekreacyjnych; szczegółowe ustalenia do określenia w mpzp;
	Tereny rekreacyjne: plac zabaw, boiska do gier małych, miejsca do plażowania, szatnie, sanitariaty;	15	85	-	-
	Tereny rekreacyjno-sportowe: urządzenia i obiekty służące celom sportu, rekreacji i wypoczynku;	-	70	-	-

	Drogi wewnętrzne i parkingi	-	-	-	Na etapie sporządzania mpzp
	Obiekty infrastruktury technicznej – dla obsługi terenu	-	-	-	
10.	OBSZAR ROZMIESZCZENIA WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYZEJ 2000 M2				
	Szczegółowe ustalenia na etapie sporządzania planu miejscowego	-	-	Wysokość zabudowy w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo - usługowych maks. 12,0 m , na pozostałych terenach do 15,0 m wysokości	W obrębie każdej działki lub w obrębie terenu należy zabezpieczyć stanowiska postojowe dla samochodów w wymiarze: - minimum 3 stanowiska na każdym 10 zatrudnionych - minimum 3 stanowiska na każde 100 m2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych

2.4 Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów – gmina Olecko

Na obszarze gminy wyznacza się następujące funkcje:

Lp.	Rodzaje przeznaczenia terenu dopuszczone w obrębie poszczególnych terenów	Max. % zabudowanej i utwardzonej powierzchni działki	Min. % biologicznie czynnej powierzchni działki	Gabaryty zabudowy	Inne uwagi
1	2	3	4	5	6
1	OBSZARY ZWARTEJ ZABUDOWY WSI PREDYSPONOWANE DO WIELOFUNKCYJNEGO ROZWOJU, PRZEKSZTAŁCEN I UZUPEŁNIEŃ NA CELE MIESZKALNE ORAZ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZYCH ROLNICZYCH I NIEROLNICZYCH TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ SIEDLISKOWEJ				
	Zabudowa zagrodowa Zabudowa agroturystyczna oparta na gospodarstwie rolnym (rozumiana jako obiekty	nie ustala się	nie ustala się	Budynek mieszkalny: maks. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe - maks. 9,0 m; Budynki gospodarcze w zabudowie zagrodowej	nie ustala się

	służące prowadzeniu usług turystycznych w czynnych gospodarstwach rolnych).			– maks. 11,0 m;	
	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - wolnostojąca - bliźniacza	35 40	65 60	Budynki mieszkalne: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne., w tym poddasze użytkowe.	W przypadku realizacji nowej zabudowy w obrębie każdej działki należy zabezpieczyć minimum 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych.
	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: budynki o trzech i więcej mieszkaniach, budynki zbiorowego zamieszkania	45	40	Maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne	W obrębie każdej działki należy zabezpieczyć miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości minimum 1,5 miejsca na mieszkanie W obrębie terenu mieszkaniowego postuluje się wyznaczyć teren zabaw dla dzieci i wypoczynku dla osób starszych o wielkości minimum 10 m ² na mieszkańca W obrębie terenu mieszkaniowego postuluje się wyznaczyć teren rekreacyjno-sportowy o wielkości minimum 1,5 m ² na mieszkańca.
	Zabudowa usługowa w samodzielnych budynkach.	50	20	Maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne.	W obrębie każdej działki lub w obrębie terenu należy zabezpieczyć stanowiska postojowe dla samochodów w wymiarze: - minimum 3 stanowiska w przypadku
	Zabudowa jednorodzinna mieszkaniowo - usługowa	40	30	Maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne	

	<p>Usługi publiczne: budynki o charakterze administracyjnym. W miejscowościach lub w częściach miejscowości asortyment usług publicznych należy ograniczyć do usług, których zabudowa może nawiązywać formą i gabarytami do istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej;</p>	45	55	Maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne	usług połączonych z funkcją mieszkaniową; - minimum 3 stanowiska na 100 m ² powierzchni usług lub 2 stanowiska na 10 zatrudnionych; - minimum 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 10 osób korzystających z usług sportu i rekreacji.
	<p>Usługi sakralne: kościoły, kaplice, plebanie, domy rekolekcyjne itp.</p>	70	30	Całkowita Wysokość obiektu sakralnego do 20m z dopuszczeniem wyższych elementów wynikających ze specyfiki obiektu sakralnego; wysokość zabudowy towarzyszącej (plebanie, salki katechetyczne itp.) – maksymalnie wysokość odpowiadająca 2 kondygnacjom zabudowy mieszkaniowej.	
	<p>Tereny rekreacyjne: place zabaw ,boiska do gier małych, ścieżki zdrowia, miejsca wypoczynku z dopuszczeniem zabudowy takiej jak: sanitariaty, szatnie, natryski itp.</p>	15	85	Budynki maksymalnie parterowe z dopuszczeniem wyższych elementów wynikających ze specyfiki obiektu sportowego	
	<p>Tereny rekreacyjno-sportowe: budynki przeznaczone do imprez sportowych w halach prysznice, szatnie itp.</p>	Nie może przekraczać %zabudowy określonego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej	Co najmniej w wymiarze określonym dla terenów zabudowy	Maksymalnie wysokość 12,0 m z dopuszczeniem wyższych	

	dla uczestników, zadaszone trybuny do oglądania sportów na świeżym powietrzu, urządzenia i obiekty służące celom sportu, rekreacji i wypoczynku;		mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej	elementów wynikających ze specyfiki obiektu sportowego	
	Zieleń urządzona, w tym zieleń wysoka, parki i skwery z elementami małej architektury	Zakaz zabudowy za wyjątkiem elementów małej architektury	70	Nie określa się	Szczegółowe ustalenia do określenia w mpzp
	Drogi wewnętrzne, parkingi, garaże zbiorcze, stacje benzynowe – dla obsługi terenu itp.	50 (dotyczy garaży, stacji benzynowych itp.)	50 (dotyczy garaży, stacji benzynowych itp.)	Maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna (dotyczy garaży, stacji benzynowych itp.)	Szczegółowe ustalenia do określenia w mpzp lub w decyzji o warunkach zabudowy
	Obiekty infrastruktury technicznej – dla obsługi terenu	Nie określa się	Nie określa się	Nie określa się	Szczegółowe ustalenia do określenia w mpzp lub w decyzji o warunkach zabudowy
2	OBSZARY KONCETRACJI I ROZWOJU FUNKCJI TURYSTYCZNO - WYPOCZYNKOWYCH I OBSŁUGI RUCHU TURYSTYCZNEGO				
	Zabudowa letniskowa : budynki rekreacji indywidualnej przeznaczone do okresowego wypoczynku rodzinnego;	10	75	Maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze;	W obrębie każdej działki należy zabezpieczyć minimum 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych;
	Zabudowa pensjonatowa	15	70		
	Zabudowa usługowa w samodzielnych budynkach: wypożyczalnie sprzętu sportowego, wodnego, świetlice, mała gastronomia, sanitariaty;	40	60		
	Zabudowa usługowa z zakresu turystyki wraz z	30	30	Wysokość budynków maks. 10,0 m	W obrębie terenu wyznaczyć miejsca

	<p>obiektami i urządzeniami towarzyszącymi – niezbędnymi dla realizacji programu funkcji rekreacji, turystyki i sportu, takie jak: zespoły rekreacji i czynnego wypoczynku z zapleczem gastronomicznym i noclegowym, pomieszczeniami socjalno-administracyjnymi. Usługi o przeznaczeniu sportowym w bezpośrednim kontakcie z istniejącym stanem przyrodniczym, typu golf. Oddziaływanie związane z użytkowaniem zapewniające standardy ekologiczne - dopuszcza się usługi o znaczeniu edukacyjnym – z uwzględnieniem walorów przyrodniczych.</p>				<p>postojowe w ilości minimum 2 stanowiska na 10 działek rekreacyjnych; szczegółowe ustalenia do określenia w mpzp;</p>
	<p>Tereny rekreacyjne: place zabaw, boiska do gier małych, miejsca do plażowania, szatnie, sanitariaty;</p>	15	85		
	<p>Tereny rekreacyjno-sportowe: urządzenia i obiekty służące celom sportu, rekreacji i wypoczynku;</p>	-	-	-	
	<p>Drogi wewnętrzne i parkingi</p>	-	-	-	
	<p>Obiekty infrastruktury technicznej – dla obsługi terenu</p>	-	-	-	<p>Do ustalenia na etapie sporządzania mpzp</p>

3.	TERENY ROZWOJOWE ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ				
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca	25% dla działek o powierzchni min. 2000 m ² ; dla działek o powierzchni powyżej 3000 m ² – 15%	75 (85)	Maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne	W obrębie każdej działki należy zabezpieczyć minimum m ² stanowiska postojowe dla samochodów osobowych W obrębie terenu mieszkaniowego postuluje się wyznaczyć teren rekreacyjno-sportowy dla mieszkańców.
	Zabudowa jednorodzinna bliźniacza tylko w przypadku istniejących podziałów geodezyjnych nie pozwalających na lokalizowanie zabudowy wolnostojącej	25	75		
	Zabudowa usługowa w samodzielnych budynkach	40	60		
	Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca z usługami	30	70	Maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne	
	Zabudowa wielorodzinna	45	40	Maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne	W obrębie każdej działki należy zabezpieczyć miejsca postojowe dla

					<p>samochodów osobowych w ilości minimum 1,5 miejsca na mieszkanie. W obrębie terenu mieszkaniowego postuluje się wyznaczyć teren zabaw dla dzieci i wypoczynku dla osób starszych o wielkości minimum 10 m² na mieszkańca W obrębie terenu mieszkaniowego postuluje się wyznaczyć teren rekreacyjno-sportowy o wielkości minimum 1,5 m² na mieszkańca.</p>
	<p>Zabudowa wielorodzinna na terenie objętym zmianą Studium z dnia 30 września 2021 r. budynki o trzech i więcej mieszkaniach, budynki zbiorowego zamieszkania (domy mieszkalne dla ludzi starszych, studentów, dzieci i innych grup społecznych np.: hotele robotnicze, internaty, bursy szkolne, domy studenckie), itp.</p>	80	20	Maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne	<p>W obrębie każdej działki należy zabezpieczyć stanowiska postojowe dla samochodów osobowych w ilości minimum 1,5 stanowiska na mieszkanie. W obrębie terenu mieszkaniowego postuluje się wyznaczyć teren zabaw dla dzieci i wypoczynku dla osób starszych o wielkości minimum 10 m² na mieszkańca. W obrębie terenu mieszkaniowego postuluje się wyznaczyć teren rekreacyjno-sportowy o wielkości minimum 1,5 m² na mieszkańca.</p>
	Usługi publiczne	45	55	Maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne	

	Usługi sakralne: kościoły, kaplice, domy modlitwy, plebanie, domy rekolekcyjne, plenerowe miejsca modlitwy itp.	70	30	Całkowita wysokość obiektu sakralnego do 20m dopuszczeniem wyższych elementów wynikających ze specyfiki obiektu sakralnego; wysokość zabudowy towarzyszącej – maksymalnie wysokość odpowiadająca 2 kondygnacjom zabudowy mieszkaniowej	
	Tereny rekreacyjne: place zabaw, boiska do gier małych, ścieżki zdrowia, miejsca wypoczynku dla osób starszych z dopuszczeniem zabudowy takiej jak: sanitariaty, szatnie, natryski itp.	15	85	Maksymalnie wysokość odpowiadająca 2 kondygnacjom zabudowy mieszkaniowej, z dopuszczeniem wyższych elementów wynikających ze specyfiki obiektu sportowego	
	Tereny rekreacyjno-sportowe: budynki przeznaczone do imprez sportowych w halach (boiska do koszykówki, korty tenisowe, kryte baseny, hale gimnastyczne, sztuczne lodowiska itp.) prysznice, szatnie itp. dla uczestników, zadaszone trybuny	Nie może przekraczać % Zabudowy określonego dla terenów wolnostojącej	Co najmniej w wymiarze określonym dla terenów zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej	Maksymalnie wysokość odpowiadająca 2 kondygnacjom zabudowy mieszkaniowej, z dopuszczeniem wyższych elementów wynikających ze specyfiki obiektu sportowego	
	Drogi wewnętrzne i parkingi	-	-	-	Do ustalenia na etapie sporządzania mpzp
	Obiekty infrastruktury technicznej – dla obsługi terenu	-	-	-	Do ustalenia na etapie sporządzania mpzp

4.	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ , W TYM USŁUG PUBLICZNYCH I USŁUG OŚWIATY				
	Zabudowa usługowa w samodzielnych budynkach Usługi publiczne / usługi oświaty budynki o charakterze administracyjnym	60	40	Maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne	W obrębie każdej działki należy zabezpieczyć miejsca postojowe dla samochodów związanych z prowadzoną działalnością oraz miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości: - minimum 3 stanowiska na 10 zatrudnionych lub użytkowników, - minimum 3 stanowiska na każde 100 m2 powierzchni użytkowej - wyznaczyć miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych.
	Drogi wewnętrzne, parkingi	-	-	-	
5.	TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI				
	Tereny rekreacyjno-sportowe: budynki przeznaczone do imprez sportowych w halach wyposażone w trybuny itp. przeznaczone dla widzów oraz w prysznic, szatnie itp. dla uczestników, zadaszone trybuny dla oglądania sportów na świeżym powietrzu, np. piłka nożna, sporty wodne, ośrodki jazdy konnej ,przystanie żeglarskie i kajakowe, wyposażenie plaż i baz sportów wodnych, ogrody i parki publiczne, skwery, boiska do	20	80	Maksymalnie wysokość odpowiadająca 2 kondygnacjom zabudowy mieszkaniowej, z dopuszczeniem wyższych elementów wynikających ze specyfiki obiektu sportowego.	W obrębie terenu należy zabezpieczyć minimum 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na 10 osób korzystających z usług sportu i rekreacji.

	gier małych ,itp.				
6.	TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, W TYM MAGAZYNÓW I SKŁADÓW (P) TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ TERENY POWIERZCHNIOWEJ EKSPLOATACJI UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ SUROWCÓW MINERALNYCH (Z WYZNACZONYM KIERUNKIEM REKULTYWACJI)				
	Budynki produkcyjne Usługi i produkcja , w tym możliwość lokalizowania przedsięwzięć, dla których istnieje obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko tereny powierzchniowej eksploatacji złóż z wyznaczonym kierunkiem rekultywacji	10% do 80% w zależności od Prowadzonej działalności	20% do 90% w zależności od prowadzonej działalności	Dla terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo- usługowych maksymalnie 12m. Na pozostałych terenach produkcyjnych dopuszcza się wyższe budynki wynikające ze specyfiki działalności.	W obrębie każdej działki lub w obrębie terenu należy zabezpieczyć stanowiska postojowe dla samochodów w wymiarze: - minimum 3 stanowiska na każde 100m2 powierzchni użytkowej w zabudowie produkcyjnej lub 3 stanowisk na 10 osób zatrudnionych.
	Budynki administracyjne zakładów, obiekty usługowe dla pracowników w tym obiekty ochrony zdrowia dla pracowników itp.	Określić łącznie z terenami produkcji	Określić łącznie z terenami produkcji	W sąsiedztwie terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo- usługowych maksymalnie 12m. Na pozostałych terenach produkcyjnych dopuszcza się wyższe budynki wynikające ze specyfiki działalności.	
	Tereny rekreacyjne i sportowe dla pracowników	Określić łącznie z terenami produkcji	Określić łącznie z terenami produkcji		
	Zieleń urządzona i izolacyjna	Określić łącznie z terenami produkcji	Określić łącznie z terenami produkcji		
	Drogi wewnętrzne, parkingi, zbiornice garaże, stacje benzynowe itp na potrzeby użytkownika i właściciela terenu produkcyjnego ze względu naprowadzoną działalność.	Określić łącznie z terenami produkcji	Określić łącznie z terenami produkcji	W sąsiedztwie Terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo usługowych maksymalnie 2kondygnacje. Na pozostałych terenach produkcyjnych w nawiązaniu do zabudowy produkcyjnej.	

7.	OBSZARY ROZMIESZCZENIA WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYZEJ 2000 M2 STREFA EKONOMICZNA MIASTA				
	Szczegółowe ustalenia na etapie sporządzania planu miejscowego	-	-	Wysokość zabudowy w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych i usługowych maks. 12,0 m, na pozostałych terenach do 15,0 m wysokości.	W obrębie każdej działki lub w obrębie terenu należy zabezpieczyć stanowiska postojowe dla samochodów w wymiarze: - minimum 3 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych, - minimum 3 stanowiska na każde 100 m2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych.

2.5 Tereny z ograniczeniami dla zabudowy i zagospodarowania terenu

L. P.	Rodzaje przeznaczenia terenu dopuszczone w obrębie poszczególnych terenów	Zakres dopuszczenia w miejscowościach	Maksymalny procent zabudowanej powierzchni działki	Minimalny procent powierzchni biologicznej czynnej	Gabaryty zabudowy	Inne uwagi
1	2	3	4	5	6	7
1.	TERENY ZIELENI PUBLICZNEJ, URZĄDZONEJ I NATURALNEJ					
	Tereny pokryte roślinnością ukształtowaną zgodnie z zamierzoną kompozycją, pełniące funkcje estetyczne, rekreacyjne, zdrowotne. Budynki, urządzenia wypoczynkowe oraz infrastruktura techniczna związana funkcjonalnie z parkiem.	Zabytkowe parki ujęte w rejestrze zabytków oraz pozostałe tereny zieleni urządzonej na terenie miasta i gminy	Zabudowana powierzchnia nie może być większa niż 10%.	70%	Maksymalna wysokość zabudowy ² kondygnacje	Dla parków zabytkowych lokalizowanie nowej zabudowy oraz jej gabaryty w uzgodnieniu z Warmińsko - Mazurskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
2.	TERENY CMĘTARZY					
	Tereny zagospodarowane zgodnie z tradycjami panującymi w gminie. Kaplica cmentarna, dojazdy, parkingi, aleje piesze, urządzenia obsługi – obiekty	Zabytkowe cmentarze ujęte w rejestrze zabytków oraz pozostałe cmentarze na terenie miasta i gminy.	Obiekty kubaturowe nie mogą przekraczać 10 % powierzchni terenu	Nie określa się	Maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje	Dla cmentarzy zabytkowych lokalizowanie nowej zabudowy oraz jej gabaryty w uzgodnieniu

	gospodarcze, sanitariaty, śmietniki. Duży udział zieleni komponowanej – parkowej, pełniące funkcje estetyczne.		(nagrobki nie są liczone jako obiekty kubaturowe)			z Warmińsko - Mazurskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
3.	TERENY ISTNIEJĄCYCH OGRODÓW DZIAŁKOWYCH					
	Ogrody działkowe zrzeszone lub inne ogrody pracownicze, dojazdy, parkingi, budynki administracji ogrodów, świetlice, domy działkowca, budynki sanitarne, urządzenia infrastruktury technicznej.		Obiekty kubaturowe nie mogą przekraczać 15 % powierzchni terenu	Nie określa się	Zasady i warunki Zabudowy zgodnie z wewnętrznym regulaminem	
4.	TERENY LEŚNICZÓWEK I ZABUDOWY NADLEŚNICTW					
	Obiekty mieszkaniowe, usługowe oraz gospodarcze – program zagospodarowania zgodnie z przepisami nadleśnictw. Obiekty uzupełniające: gastronomia, drobne nieuciążliwe rzemiosło, biura, obiekty szkoleniowe, nieuciążliwe obiekty rozrywkowe, usługi turystyczne, itp.		30%	40%	Maksymalnie 2 kondygnacje, w tym poddasze	
5.	ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA					
	W ramach zabudowy siedliskowej obiekty mieszkaniowe i gospodarcze, dojazdy do siedlisk i pól, obiekty nieuciążliwego rzemiosła, urządzenia infrastruktury technicznej. Dopuszcza się lokalizację nowych siedlisk na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej, przy zachowaniu przepisów odrębnych i warunków określonych w rozdziale 3.1.3.1.	Wszystkie miejscowości	W ramach siedlisk 30%	W ramach siedlisk 40%	Zabudowa mieszkalna maksymalnie 2 kondygnacje, w tym poddasze; zabudowa gospodarcza dostosowana do profilu produkcji rolnej	<u>Ograniczenia w zagospodarowaniu:</u> - zakaz lokalizacji nowych wielkoprzemysłowych ferm hodowlanych o obsadzie powyżej 210 DJP.

	Zakazuje się lokalizacji zabudowy siedliskowej na terenach wyznaczonych dolinowych korytarzy ekologicznych. Dopuszcza się realizację gospodarstw agroturystycznych na bazie istniejących siedlisk.					
6.	TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI ROLNEJ					
	Budynki i budowle gospodarcze i inwentarskie oraz budynki biurowe i socjalne wraz z sanitariatami dla pracowników, zagospodarowanie i użytkowanie terenu zgodne zobowiązującymi przepisami szczególnymi w tym zakresie. Istniejące zagrody do utrzymania lub przekształcenia z ograniczeniem wielkości produkcji zwierzęcej w zakresie obsady DJP. Niewskazana realizacja obiektów wywołujących szkodliwe oddziaływanie na środowisko.		70%	30%	Maksymalnie 2 kondygnacje + poddasze	- utrzymanie produkcji zwierzęcej na poziomie dopuszczalnego funkcjonowania w środowisku, - przy lokalizacji ferm hodowlanych i biogazowi rolniczej należy opracować raport oddziaływania na środowisko, - w przypadku przewidywanego znaczącego oddziaływania na środowisko rozważyć opracowanie mpzp.

Na obszarze gminy Olecko w obrębie miejscowości Zajdy, Giże, Zabelne istnieje strefa ograniczonej wysokości zabudowy w związku z lokalizacją lotniska w miejscowości Giże, w gminie Świętajno. Wyznaczona strefa określa nieprzekraczalny poziom wysokości dla zabudowy, który ogranicza i zamyka się w przedziale od 198,0 m n.p.m. do poziomu 233,0 m n.p.m.



2.6 Minimalne wielkości projektowanych działek w zabudowie w gminie Olecko

Minimalne wielkości projektowanych działek budowlanych

Rodzaj zabudowy	jedn. miary	Podział wg stref polityki przestrzennej			
		I	II	III	IV
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca	m2	800- 1000	2000	1500-2000	2000
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami	m2	1500	2500	2500	2500
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	m2	nie określa się	nie określa się	nie określa się	nie określa się
zabudowa pensjonatowa	m2	1500 i powyżej	nie określa się	2000 i powyżej	2000 i powyżej
zabudowa rekreacji indywidualnej (letniskowa)	m2	nie określa się	nie określa się	1500	2000

Minimalna szerokość frontowa działki w zabudowie mieszkaniowej wolnostojącej:

- min. 20,0 m - miasto;
- min. 30,0 m - wieś.

Nie dopuszcza się podziału na działki w zabudowie jednorodzinnej lub zagrodowej działek wydzielonych o ile w wyniku nowych podziałów powstaną działki o powierzchniach mniejszych od powyżej określonych (o ile inaczej nie stanowią przepisy odrębne).



3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

3.1. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kierunki jego kształtowania

Ochrona środowiska według zapisów ustawy Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001r. to podejmowanie lub zaniechanie działań, umożliwiające zachowanie lub przywracanie równowagi przyrodniczej. Rozumie się przez to w szczególności: racjonalne kształtowanie środowiska i gospodarowanie jego zasobami zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, przeciwdziałanie zanieczyszczeniom oraz przywracanie elementów przyrodniczych do stanu właściwego.

Polityki, strategie, plany, studia i programy rozwoju i wykorzystania przestrzeni należy prowadzić zgodnie z zasadami ochrony środowiska i zrównoważonego rozwoju.

Zasady ochrony środowiska regulują relacje między gospodarką, społeczeństwem i środowiskiem. Do zasad tych należą:

- zasada zapobiegania – zgodnie z którą osoby, które podejmują działalność, która może negatywnie oddziaływać na środowisko, jest zobowiązany do zapobiegania temu oddziaływaniu;
- zasada przezorności – zgodnie z którą osoby, które podejmują działalność, której niekorzystne oddziaływanie na środowisko nie jest jeszcze w pełni rozeznane, jest zobowiązany podjąć wszystkie możliwe środki zapobiegawcze;
- zasada „zanieczyszczający płaci” – zgodnie z którą osoby powodujące zanieczyszczenie środowiska ponoszą koszty usunięcia ich skutków, a osoby, które mogą spowodować zanieczyszczenia środowiska ponoszą koszty zapobiegania temu zanieczyszczeniu;
- zasada ochrony środowiska jako całości – zgodnie z którą ochrona jednego lub większej ilości elementów przyrodniczych powinna być realizowana przy uwzględnieniu ochrony pozostałych elementów;
- zasada jawności informacji o środowisku i jego ochronie – zgodnie z którą, każdy ma prawo do informacji związanych ze stanem środowiska i działaniami związanymi z jego ochroną na warunkach zgodnych z założeniami ustawowymi;
- zasada uspołecznienia procesu decyzyjnego – zgodnie z którą, każda osoba określona w ustawie może uczestniczyć w postępowaniu związanym z wydaniem decyzji z zakresu ochrony środowiska lub przyjęcia projektu polityki, strategii, planu lub programu rozwoju i restrukturyzacji, jak również projektu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska przez zrównoważony rozwój rozumie się rozwój społeczno - gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań



politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.

Zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju zasoby środowiska należy traktować jako ograniczone zasoby gospodarcze. Z kapitału przyrodniczego należy korzystać w sposób pozwalający na zachowanie funkcji ekosystemów w perspektywie długookresowej. Przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu powinny w jak największym stopniu zapewniać zachowanie jego walorów krajobrazowych.

Prowadzenie kontroli nad ochroną przyrody rodzi także konieczność, oprócz weryfikacji bieżącej rejestru obiektów objętych ochroną, przeprowadzenia wizji lokalnych wykonywania określonych w aktach o uznaniu działań ochronnych, które to wizje Starostwo wykonywać będzie cyklicznie co dwa lata.

3.1.1. W zakresie ochrony przyrody, krajobrazu i bioróżnorodności

3.1.1.1. Ochrona przyrody i krajobrazu

Na obszarze gminy Olecko znajdują się tereny objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Obszary te podlegają specjalnym zasadom użytkowania. Do obszarów takich na obszarze miasta i gminy Olecko należą:

- **Obszary chronionego krajobrazu**
 - OCHK Jezior Oleckich,
 - OCHK Doliny Legi,
 - OCHK Pojezierza Ełckiego;
- **Użytek ekologiczny - „ Długi Mostek”** stanowiący pas szuwaru w zatoce przy wypływie rzeki Legi z jeziora Oleckie Wielkie w Olecku;
- **Pomniki przyrody**
 - dąb szypułkowy - przy ul. Jeziornej w Olecku,
 - dąb szypułkowy - przy ul. Partyzantów w Olecku,
 - dąb szypułkowy - przy Urzędzie Stanu Cywilnego (Plac Wolności 1) w Olecku,
 - lipa drobnolistna,
 - sosna wejmutka -w Zajdach,
 - modrzew europejski -w Zajdach,
 - świerk pospolity - w Zajdach .

Zasady użytkowania oraz zakres ochrony dla wyżej wymienionych form ochrony regulują przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego województwa, ustalona została Regionalna sieć korytarzy ekologicznych. Rekomendowane jest uwzględnianie Regionalnej sieci korytarzy ekologicznych w dokumentach planistycznych stosując się do zasad:



- utrzymania łączności ekologicznej pomiędzy obszarami o wysokich walorach przyrodniczych oraz zapewnienia drożności w miejscach jej przerwania lub osłabienia,
- ochrony ciągłości dolin rzecznych i likwidacji barier na rzekach, w szczególności rzekach najistotniejszych dla migracji organizmów wodnych,
- ochrony linii brzegowej wód, szczególnie przed zabudową,
- kształtowania mozaikowych form użytkowania, z płatami i wyspami leśnymi oraz użytkami zielonymi, w tym wprowadzanie zalesień i zadrzewień,
- rozważnego lokalizowania nowych inwestycji, mogących zagrozić bezpiecznemu bytowaniu i przemieszczaniu się osobników różnych gatunków,
- budowy przejść dla zwierząt na drogach stanowiących barierę dla migracji zwierząt, np. na drogach ekspresowych lub o bardzo dużym natężeniu ruchu,
- zachowania naturalnego charakteru obszarów stanowiących miejsca przystankowe ptaków migrujących, w tym obszarów wodno-błotnych i wód przybrzeżnych.

Wyznacza się następujące kierunki w zakresie funkcjonowania terenów cennych przyrodniczo oraz krajobrazowo w powiązaniu z regionalną siecią korytarzy ekologicznych:

- należy przestrzegać obowiązujących przepisów na obszarach krajobrazu chronionego w procesach inwestycyjnych,
- należy dokonywać sukcesywnej aktualizacji rejestru pomników przyrody, stanowisk dokumentacyjnych, użytków ekologicznych oraz zespołów przyrodniczo-krajobrazowych i ochrony obiektów,
- należy wykorzystywać programy rolno - środowiskowe jako instrumenty ochrony cennych gatunków na terenach rolniczych,
- należy zagwarantować dostęp do zbiorników wodnych i tworzyć publiczne kąpieliska, w tym poprzez odpowiednie ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- należy dążyć do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obszarów objętych ochroną,
- należy wyznaczyć istotne punkty widokowe na terenie gminy i wprowadzić w życie ograniczenia w zabudowie z nimi związane,
- należy ograniczyć możliwość ingerowania w zarys sylwety miasta Olecka, z jej punktami newralgicznymi, widoczny od strony wschodniego brzegu Jeziora Oleckie Wielkie.

3.1.1.2. Bioróżnorodność

Bioróżnorodność to całe bogactwo form życia, różnorodność gatunków, genetyczna zmienność wewnątrzgatunkowa, a także różnorodność wielogatunkowych układów przyrodniczych, tj. ekosystemów i krajobrazów.

Istnieje konieczność oceny stanu bioróżnorodności w różnych skalach. Wynika ona z powszechności obserwowanych negatywnych trendów zanikania różnorodności form życia.



Należy wprowadzić miary bioróżnorodności by monitorować tempo utraty tych zasobów, a jednocześnie ocenić skutki działań mających na celu zahamowanie niekorzystnych zmian. Bioróżnorodność decyduje o walorach turystycznych i rekreacyjnych wielu obszarów. Właściwa polityka bioróżnorodności wpływa na poprawę walorów krajobrazowych oraz klimatycznych regionu.

Ustalenia w zakresie bioróżnorodności dla gminy Olecko:

- należy ukształtować system powiązań korytarzowych między terenami zielonymi, w tym: użytkami ekologicznymi, lasami, terenami rolniczymi, umożliwiając migrację zwierząt między tymi obszarami,
- należy objąć ochroną naturalne siedliska, zwłaszcza te nieprzekształcone,
- w przestrzeni rolniczej dbać o utrzymanie zadrzewień śródpolnych, oczek wodnych i torfowisk, miedz,
- należy utrzymać istniejące zadrzewienia przydrożne i parkowe z uwzględnieniem starodrzewu,
- należy zachować zadrzewienia nad ciekami wodnymi i w obniżeniach terenu, gdzie przyczyniają się do naturalnej retencji wody,
- należy prowadzić zrównoważoną gospodarkę leśną.

3.1.2. W zakresie ochrony lasów

Ogólna powierzchnia lasów na terenie miasta i gminy Olecko wynosi ok 4450 ha, co stanowi ok. 16 % powierzchni gminy. 3900 ha lasów jest w zasobach Skarbu Państwa. Grunty zadrzewione i zakrzewione zajmują obszar 550 ha.

Na terenie gminy występują małe oraz duże i zwarte kompleksy leśne. Łączą się one poprzez doliny rzeczne oraz system jezior i tereny użytków zielonych.

Na terenie gminy Olecko realizowany jest obecnie „Wojewódzki Program Zwiększania Lesistości” opracowany w 2001 r. przez Urząd Marszałkowski Województwa Warmińsko-Mazurskiego Departament Rozwoju Obszarów Wiejskich i Ochrony Środowiska. Aktualizacja Programu wyznacza metody postępowania do roku 2020.

Program jest odpowiedzialny nie tylko za wzrost lesistości, który przyczyni się do ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, zwiększy retencję, oczyści powietrze i urozmaici krajobraz. Faza zalesień oraz okres późniejszy tworzy nowe środowisko pracy, wymagające zatrudnienia na przyjętym poziomie 1000 – 2000 osób. Lasy z uwagi na swoje walory produkcyjne i pozaprodukcyjne stwarzają możliwość istnienia i rozwoju przedsiębiorstw przemysłowych i usługowych a przede wszystkim turystycznych.

W zakresie gospodarki zasobami leśnymi wyznacza się następujące kierunki działania (na podstawie programu ochrony środowiska dla powiatu oleckiego na lata 2018 – 2022 z perspektywą do 2026 r.):

- aktualizacja programów zwiększania i kontynuacja zalesień z uwzględnieniem potrzeb ochrony wartościowych siedlisk nieleśnych, kształtowania korytarzy ekologicznych i rekultywacji terenów zdegradowanych,



- utrzymanie i powiększanie powierzchni gruntów zadrzewionych i zakrzaczonych w tym form zadrzewień nierozzerwalnie związanych z przestrzenią krajobrazu kulturowego,
- wzmacnianie i rozwijanie publicznych funkcji lasów, w szczególności w zakresie edukacji i turystyki z uwzględnieniem potrzeb ochrony przyrody.

Zgodnie z wytycznymi Planu urządzenia gospodarstwa leśnego Nadleśnictwa Olecko tereny Lasów Państwowych należy objąć ochroną pozwalającą na:

- zabezpieczanie obszarów, obiektów i gatunków objętych różnymi formami ochrony przyrody, będących w zarządzie Lasów Państwowych,
- dbałość o pozaprodukcyjne funkcje lasów,
- propagowanie idei ochrony lasu oraz roli lasów i leśnictwa w aspekcie gospodarczym i społecznym,
- ograniczenie negatywnego wpływu na lasy źródeł zagrożenia znajdujących się poza obszarami leśnymi, rozpoznanie skali powyższych zagrożeń poprzez monitoring techniczny i biologiczny.

Racjonalną gospodarkę leśną należy prowadzić w oparciu o ideę trwałego i zrównoważonego rozwoju i różnorodności biologicznej (ustalenia z Konferencji Ministerialnej Ochrony Lasów w Europie – Helsinki 1993r.).

Perspektywa średniookresowa zakłada racjonalizację użytkowania zasobów leśnych. Należy odpowiednio kształtować strukturę lasu, z uwzględnieniem jego różnorodności wiekowej oraz gatunkowej. Wykorzystanie gospodarcze ich substancji należy przeprowadzać w tempie zapewniającym trwałe zachowanie ich bogactwa biologicznego, wysoką produktywność oraz utrzymującym potencjał regeneracyjny.

3.1.3. W zakresie gospodarki rolnej i ochrony gleb

3.1.3.1. Gospodarka rolna

Wśród upraw polowych na terenie gminy Olecko dominują zboża, mniejsze powierzchnie zasiewów zajmują rośliny pastewne, przemysłowe i ziemniaki.

Ilość gospodarstw rolnych szacuje się na ponad 600. Dominują gospodarstwa o powierzchni ok. 20 – 30 hektarów. Zgodnie z ewidencją urządzeń wodnych szczegółowych liczbę użytków rolnych zmeliorowanych określa się na ok. 30%.

Na terenie Gminy Olecko dynamicznie rozwija się hodowla zwierząt w dużych i małych fermach skupionych w indywidualnych gospodarstwach rolnych w sposób niekontrolowany, co może stanowić o negatywnym ich oddziaływaniu na jakość środowiska.

W związku z powyższym ustala się kierunki działań dla zrównoważonego rozwoju dla ferm hodowlanych, w tym kryteria lokalizacyjne w oparciu o uwarunkowania środowiskowe oraz zasady bezkolizyjnego ich funkcjonowania:

- lokalizacja fermy hodowlanej o obsadzie od 60 do 120 DJP w odległości nie mniejszej niż 500 m od zwartej zabudowy wsi, obszarów rozwojowych pod zabudowę mieszkaniową oraz obszarów usług turystycznych,



- lokalizacja fermy hodowlanej o obsadzie od 121 do 210 DJP w odległości nie mniejszej niż 1000 m od zwartej zabudowy wsi, obszarów rozwojowych pod zabudowę mieszkaniową oraz obszarów usług turystycznych,
- w zwartej zabudowie wsi zabudowa przeznaczona do chowu zwierząt gospodarskich powinna odbywać się na warunkach przyjaznego funkcjonowania w środowisku lokalnym, łącznie z obsadą zwierząt do 20 DJP,
- w szczególnych przypadkach lokalizacyjnych dla ferm, które mogą powodować znaczne ograniczenia środowiskowe, należy zwiększać obszar ich oddziaływania wg zasad ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sporządzanego dla danej inwestycji,
- istniejące funkcjonujące fermy hodowlane przekraczające ustalone kryteria lokalizacyjne powinny być okresowo kontrolowane w zakresie ich zagrożeń środowiskowych w tym zanieczyszczeń powietrza i zdrowia ludzi; wielkość obsady zwierząt liczona w DJP powinna być dostosowana do areału gruntowego danego gospodarstwa,
- nie należy dopuszczać do nakładania się uciążliwości ferm o obsadzie powyżej 60 DJP zlokalizowanych w poszczególnych gospodarstwach przy odległościach mniejszych między nimi niż 500 m,
- zakaz na terenie gminy lokalizacji nowych wielkoprzemysłowych ferm hodowlanych mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w systemach zamkniętych opartych wyłącznie na technologii i stosowaniu pasz GMO i obsadzie zwierząt powyżej 210 DJP, w tym także hodowli drobiu powyżej 60 DJP,
- zakaz lokalizacji ferm hodowlanych zwierząt futerkowych oraz zwiększania obsady w fermie istniejącej.

Kierunki działań dla racjonalnej gospodarki rolnej:

- rozwój rolnictwa zintegrowanego i ekologicznego, w tym preferencje dla gospodarstw rodzinnych o wielkości areału gruntowego do 300 ha,
- dostosowanie rolnictwa do funkcjonowania w standardach międzynarodowych,
- rozwój programów rolno – środowiskowych na obszarach cennych przyrodniczo,
- budowa struktur umożliwiających korzystanie ze środków unijnych,
- rozwój wieloprzestrzennej intensywnej produkcji rolnej (pola, łąki, pastwiska),
- rozwijanie kierunków alternatywnych, uzupełniających funkcję podstawową np. agroturystyka,
- sukcesywna rewaloryzacja krajobrazu rolnego w kierunku zadrzewień i zakrzewień śródpolnych wzdłuż cieków wodnych w celu zapobiegania eutrofizacji wód i ochrony ekosystemów przyrodniczych;
- należy wprowadzić zakaz przekształcania trwałych użytków zielonych w grunty orne,
- należy wprowadzić ograniczenia w nawożeniu mineralnym gruntów,
- należy dążyć do wprowadzenia Kodeksu Dobrej Praktyki Rolniczej,
- zaleca się wyłączenie z produkcji rolnej najsłabszych gruntów poprzez zalesienia lub rozwój produkcji roślin energetycznych;



- należy dążyć do zachowania fitomelioracyjnych zadrzewień i zakrzewień na gruntach rolnych,
- należy dokonywać regulacji systemów melioracyjnych;
- produkty uboczne rolnictwa, w tym odpady ciekłe z ferm i dużych gospodarstw należy zagospodarowywać w biogazowniach rolniczych,
- preferuje się, aby w znacznym stopniu ograniczyć stosowanie pasz i technologii opartych na GMO,
- dążyć do rozwijania form hodowli i upraw na zasadach ekologicznych jako priorytetowy kierunek dla rozwoju tych funkcji.

Na otwartych terenach rolnych może być rozwijana produkcja upraw rolnych i leśnych, osadnictwo zagrodowe w siedliskach rolnych, spełniające warunek posiadania areálu gruntowego na terenie gminy o powierzchni powyżej średniego gospodarstwa, z ograniczeniem produkcji zwierzęcej do 40 DJP.

3.1.3.2. Ochrona gleb

Zgodnie z zapisami ustawy o ochronie środowiska, dział Ochrona Środowiska w zagospodarowaniu przestrzennym i przy realizacji inwestycji, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska.

Ustala się programy racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin, i racjonalnego gospodarowania gruntami. Uwzględnia się obszary występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż.

Ochrona powierzchni ziemi polega na zapewnieniu jak najlepszej jej jakości, w szczególności przez: racjonalne gospodarowanie, zachowanie wartości przyrodniczych, zachowanie możliwości produkcyjnego wykorzystania, ograniczenie zmian naturalnego ukształtowania, utrzymanie jakości gleby i ziemi powyżej lub co najmniej na poziomie wymaganych standardów, doprowadzenie jakości gleby i ziemi co najmniej do wymaganych standardów jeżeli nie są one dotrzymane, zachowanie wartości kulturowych z uwzględnieniem zabytków archeologicznych oraz zapobieganie ruchom masowym ziemi i ich skutkom.

W zakresie gospodarki zasobami gruntowymi wyznacza się następujące kierunki działania (na podstawie programu ochrony środowiska dla powiatu oleckiego na lata 2018 – 2022 z perspektywą do 2026 r.):

- prawidłowe rolnicze użytkowanie gruntów,
- ochrona zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych,
- zakładanie i ochrona trwałych użytków zielonych,
- wapnowanie gleb bardzo kwaśnych i kwaśnych,
- szkolenia dla rolników w zakresie zasad dobrej praktyki rolniczej,
- prowadzenie edukacji ekologicznej w zakresie rolnictwa ekologicznego,



- prowadzenie produkcji roślinnej, chowu i hodowli zwierząt przy zastosowaniu naturalnych metod produkcji,
- zapewnienie właściwego sposobu użytkowania powierzchni ziemi,
- remediacja terenów zanieczyszczonych oraz rekultywacja terenów zdegradowanych,
- zabraniać wypalania roślinności na łąkach, pastwiskach, nieużytkach rolnych, rowach, ścierniskach, trzcinowiskach i szuwarach.

W polityce przestrzennej gminy należy kłaść nacisk na ograniczenie zjawiska zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na grunty budowlane. Poniżej wskazano zasady ograniczania zmiany przeznaczenia gruntów rolnych:

- ochronę gruntów organicznych, szczególnie w dolinach rzek, rejonach jezior i w terenach bezodpływowych,
- ochronę trwałych użytków zielonych, szczególnie w zlewniach bezpośrednich jezior i terenach bezodpływowych i na tarasach zalewowych w dolinach rzek, dla których preferuje się uznanie w planie jako wyłączonych spod zabudowy,
- ochronę gruntów rolnych w sąsiedztwie zwartych kompleksów leśnych o pow. powyżej 20 ha,
- ochronę gruntów rolnych na stokach o nachyleniu powyżej 6% i na wierzchołkach stoków.

3.1.4. W zakresie ochrony zasobów kopalin

Zgodnie z art. 104 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 roku Prawo geologiczne i górnicze i w związku z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - obszary i tereny górnicze uwzględnia się w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Istniejące tereny wydobywania surowców mineralnych obejmujące tereny i obszary górnicze zostały wskazane na rysunku studium zgodnie z zamieszczonym wykazem znajdującym się w rozdziale 12 części I opracowania - "Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko".

Złóża kruszyw naturalnych eksploatowanych powierzchniowo, winne być użytkowane racjonalnie z kompleksowym wykorzystaniem kopalin, w tym również kopalin towarzyszących. Równocześnie należy prowadzić rekultywację terenów po kopalniach w oparciu o ustalony kierunek i warunki przeprowadzenia rekultywacji oraz przywracać do właściwego stanu elementy otaczającego środowiska.

Dla terenów przeznaczonych pod powierzchniową eksploatację surowców mineralnych ustala się:

- określenie warunków zachowania bezpieczeństwa powszechnego (zagrożenia wodne, osuwiskowe, zagrożenia pożarowe itp.), spełnienie wymogów dotyczących ochrony środowiska, w tym: ochrony złoża i obiektów budowlanych (optymalna gospodarka złożem), filary ochronne dla obiektów wymagających ich ustanowienia;



- określenie uwarunkowań zagospodarowania terenów górniczych oraz ograniczenie w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy w obszarze górniczym z dopuszczeniem do realizacji obiektów kubaturowych, urządzeń komunikacyjnych oraz urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją kopalni, przy czym obiekty te po zakończeniu eksploatacji powinny zostać usunięte;
- wyznaczenie pasów ochronnych dla terenów sąsiednich nie objętych eksploatacją zgodnie z przepisami odrębnymi;
- przy wytyczaniu pasów ochronnych wokół terenów górniczych należy zachować odległość co najmniej 100 m pomiędzy przewidywaną granicą wyrobiska, a najbliższą zabudową przeznaczoną na stały pobyt ludzi;
- drogi na potrzeby transportu urobku wyznaczać z dala od terenów zwartej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi;
- określenie zasad prowadzenia gospodarki odpadami poeksploatacyjnymi;
- działalność związana z wydobywaniem kruszywa nie powinna powodować pogorszenia stanu czystości wód powierzchniowych i wód podziemnych;
- eksploatacja terenów w sąsiedztwie kompleksów leśnych wymaga stałej kontroli w zakresie zachowania odpowiednich dla roślinności i lasów stosunków wodnych.

Ochrona złóż surowców mineralnych będzie polegać na :

- prowadzeniu eksploatacji złóż w sposób gospodarczo uzasadniony oraz przy zastosowaniu środków ograniczających szkody w środowisku i maksymalnej ochronie walorów krajobrazowych;
- racjonalnym gospodarowaniu złóż;
- rekultywacji terenów poeksploatacyjnych.

Prawidłowe gospodarowanie zasobami kopalni regulują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

3.1.5. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych

Polityka ekologiczna Państwa na lata 2007 – 2010 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2011 – 2014 zakłada m.in. osiągnięcie dobrego stanu krajowych wód powierzchniowych i podziemnych.

Stan czystości wód powierzchniowych na terenie gminy Olecko jest niezadowalający. W ostatnim okresie odnotowano minimalną poprawę ich jakości w wyniku budowy i rozbudowy systemów kanalizacji i oczyszczalni ścieków.

W zakresie utrzymania dobrej jakości wód na terenie gminy Olecko:

- istniejącą sieć wodociągową należy sukcesywnie modernizować i rozwijać,
- należy wspierać przedsięwzięcia mające na celu poprawę jakości wody przeznaczonej do spożycia,



- należy zacieśnić współpracę z instytucjami mającymi wpływ na jakość wód oraz wdrażanie dobrych praktyk rolniczych,
- należy prowadzić edukację ekologiczną w zakresie racjonalnej gospodarki wodami i jej ochrony przed zanieczyszczeniem,
- należy inwentaryzować ujęcia wód podziemnych ze wskazaniem na dalsze użytkowanie lub likwidację,
- należy ustanowić i odpowiednio zagospodarować strefy ochronne ujęć wód podziemnych,
- należy sukcesywnie likwidować nieczynne ujęcia wód,
- należy prowadzić kontrole zagospodarowania ustalonych stref ochronnych od ujęć wód;
- preferuje się tworzenie retencyjnych zbiorników wód.

3.1.6. W zakresie ochrony powietrza

Ustawa prawo ochrony środowiska Dział II mówi o ochronie powietrza, zapewnieniu jak najlepszej jego jakości przez:

- utrzymanie poziomów substancji w powietrzu poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach;
- zmniejszanie poziomów substancji w powietrzu co najmniej do dopuszczalnych, gdy nie są one dotrzymane;
- zmniejszanie i utrzymanie poziomów substancji w powietrzu poniżej poziomów docelowych albo poziomów celów długoterminowych lub co najmniej na tych poziomach.

Miasto Olecko oraz jego okolice charakteryzuje się najlepszym stanem jakości powietrza wśród powiatów województwa warmińsko – mazurskiego. Zawartość związków siarki i azotu w powietrzu nie przekracza dopuszczalnych dla nich wartości.

W zakresie poprawy jakości i ochrony powietrza:

- występuje konieczność postępowania zgodnie z Programem ochrony powietrza, zawierającym limity dotyczące ograniczenia emisji zanieczyszczeń do powietrza; limity gminne należy traktować jak ustalone limity wojewódzkie;
- występuje konieczność ograniczenia emisji zanieczyszczeń przemysłowych i energetycznych, w tym przez instalowanie urządzeń ochrony powietrza,
- występuje konieczność ograniczenia uciążliwości emisji do powietrza ze źródeł rozproszonych,
- preferuje się ogrzewanie przyjazne środowisku, w tym zamianę kotłowni węglowych na obiekty niskoemisyjne,
- preferuje się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii, uwzględnionych w gminnych planach zaopatrzenia w ciepło,
- zakłada się likwidację lokalnych kotłowni o dużej emisji poprzez rozbudowę i modernizację sieci ciepłowniczej,
- wykazuje się potrzebę termomodernizacji budynków,



- należy zwrócić się ku energooszczędnym technologiom,
- należy sukcesywnie gazyfikować tereny zabudowane,
- należy stworzyć zachęty ekonomiczne do stosowania źródeł energii odnawialnej oraz paliw niskoemisyjnych,
- należy zintensyfikować kontrole prawidłowości eksploatacji urządzeń energetycznych,
- preferuje się transport przyjazny środowisku, uwzględniający rozwój transportu publicznego,
- należy usprawnić system komunikacyjny.

3.2. Turystyka i Rekreacja

Gmina Olecko posiada szereg atutów turystyczno – krajoznawczych, w tym m. in.:

- jest to jeden z najczystszych regionów Polski,
- unikatowe walory krajobrazowo - przyrodnicze,
- ogromne obszary wodne i leśne,
- bogactwo zwierzyny leśnej i ptactwa,
- baza dla organizacji turystyki,
- doskonałe warunki do wędkowania i grzybobrania,
- raj dla myśliwych i amatorów wycieczek pieszych i rowerowych,
- wypożyczalnie sprzętu pływackiego,
- bogata infrastruktura sportowa (hala widowiskowo - sportowa z pływalnią "Lega", stadion lekkoatletyczny posiadający certyfikat PZLA, korty do gry w tenisa ziemnego, boiska sportowe i in.),
- gospodarstwa agroturystyczne ze smaczną, domową kuchnią,
- dydaktyczna ścieżka pieszo - rowerowa "Wiewiórcza Ścieżka" dookoła jeziora Oleckie Wielkie.

3.2.1 Główne zasady kształtowania infrastruktury turystycznej i rekreacyjnej na terenie gminy:

- 1) dostosowanie skali i formy architektonicznej zabudowy o funkcji rekreacyjnej i turystycznej do regionalnej formy zabudowy;
- 2) preferowane powiązanie zabudowy turystyczno-rekreacyjnej z istniejącymi układami osadniczymi z wyjątkiem możliwości utworzenia nowej struktury turystycznej w rejonie Zajdy-Zabielne;
- 3) w miejscowościach o funkcji turystycznej oraz dla projektowanego nowego obszaru turystycznego konieczna jest organizacja ogólnodostępnych kąpielisk i infrastruktury rekreacyjno-sportowej;
- 4) dla obszarów turystycznych graniczne wartości pojemności turystycznej należy przyjąć dla rejonu jezior Gordejskiego, Sedraneckiego pojemność - 350 miejsc, dla jeziora Olecko Wielkie pojemność - 1800 miejsc, dla rejonu jeziora Dobskiego



pojemność - 1100 miejsc, dla rejonu jezior Przytułskie, Dudeckie w obrębie gminy Olecko pojemność - 670 miejsc;

- 5) dla projektowanej struktury turystycznej ustala się konieczność rozwiązania gospodarki wodno-ściekowej, poprawy dostępności komunikacyjnej oraz stosowania standardów dotyczących zagospodarowania terenu, o których mowa wyżej.

3.2.2 Kierunki zagospodarowania turystycznego

W celu podniesienia turystycznej atrakcyjności miasta i gminy oraz umożliwienia turystyki w gminie jako źródła dochodów mieszkańców ustala się następujące zasady i kierunki działania:

- 1) dostosowanie kierunków zagospodarowania turystycznego do:
 - a) zagospodarowanie przestrzenne wokół akwenów powinno opierać się na zasadach zrównoważonego rozwoju;
 - b) zachowania w możliwie niezmienionym stanie środowiska przyrodniczego, w tym jego walorów krajobrazowych, poprzez lokowanie nowej bazy turystycznej w wykształconych już ogniwach sieci osadniczej gminy z równoczesnym pozostawieniem jak największej powierzchni terenu w stanie naturalnym, przeznaczonych jedynie do penetracji turystycznej;
 - c) utrzymania i rozwijania dotychczasowej struktury i hierarchii sieci osadniczej (wsie o funkcji usługowej: Gordejki, Babki Oleckie, Szczecinki, Gąski; wsie o funkcji turystyczno-rekreacyjnej: Gordejki, Jaški, Dobki, Olszewo, Zajdy - Zabieline, Gąski), a istniejący i projektowany potencjał usługowy winien być nastawiony również na obsługę ruchu turystycznego;
- 2) dostosowanie walorów krajobrazowych do chłonności i pojemności turystycznej:
 - a) zachowanie dotychczasowych stosunków wodnych;
 - b) utrzymanie zasady nie lokalizowania w bezpośrednim sąsiedztwie kolizyjnych form zagospodarowania turystycznego;
 - c) zastosowanie odpowiednich wskaźników wykorzystania terenów dla poszczególnych urządzeń turystycznych oraz odpowiedniej przestrzennej ich segregacji w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
 - d) dostępności komunikacyjnej;
- 3) uwzględnienie jako potencjalnych konsumentów usług turystycznych głównie:
 - a) zorganizowanych lub indywidualnych grup młodzieży oraz grup towarzyskich;
 - b) rodzin z dziećmi;
 - c) osób starszych;
 - d) miłośników przyrody;
 - e) turystów przejeżdżających przez gminę tranzytem;
- 4) dążenie do świadczenia usług w okresie letnim i zimą;
- 5) rozwój podstawowych form ruchu turystycznego:
 - a) wypoczynku letniego i zimowego, sobotnio-niedzielnego, kilkudniowego;
 - b) wakacyjnego w ramach agroturystyki;



- c) wędrówek pieszych, rowerowych;
- d) pobytów specjalistycznych związanych z obserwacją przyrody;
- 6) dążenie do zwiększenia atrakcyjności turystycznej gminy poprzez:
 - a) działania w sferze ogólnej gospodarki i infrastruktury w obrębie całej gminy, poszczególnych miejscowości, pojedynczych gospodarstw, zmierzające do tworzenia ładu przestrzennego, podnoszenia poziomu sanitarnego wsi; dbałości o estetykę wyposażenia w usługi służące zarówno turystom jak i stałym mieszkańcom; usprawnienie komunikacji poprzez budowę sieci parkingów, zagospodarowanie turystyczne dróg;
 - b) działania w sferze gospodarki turystycznej dotyczące: rozbudowy bazy noclegowej oraz rozbudowy bazy gastronomicznej;
 - c) wyposażenia obszaru w urządzenia turystyczne, zwiększenia stopnia fachowości obsługi turystyki w gminie, poprzez szkolnictwo zawodowe oraz specjalistyczne kursy;
 - d) promocja gminy na rynkach turystycznych;
- 7) adaptację dla celów rozwoju turystycznego:
 - a) obiektów zabytkowych i historycznych takich jak : parki podworskie, dwory i pałace;
 - b) niewykorzystywanej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej na terenach wiejskich;
 - c) dawnych budynków użyteczności publicznej;
 - d) były nasyp kolejowy na ścieżki rowerowe;
- 8) uregulowanie odbioru odpadów z terenów turystycznych poprzez wprowadzenie rozwiązań systemowych;
- 9) edukację ekologiczną turystów;
- 10) ograniczenie swobodnej penetracji obszarów najcenniejszych przyrodniczo, poprzez wyznaczenie ścieżek dydaktycznych, ale także poprzez tworzenie zaplecza rekreacyjnego i rozrywkowego w obszarze rozwoju bazy turystycznej;
- 11) rozwój ścieżek turystycznych pieszych i rowerowych.

4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Obszary chronionego dziedzictwa kulturowego na terenie miasta i gminy Olecko ujęte są w szereg strategicznych dokumentów dotyczących rozwoju przestrzenno-społeczno-gospodarczego miasta i regionu, w tym m. in.:

- Program opieki nad zabytkami gminy Olecko,
- Lokalny Plan Rewitalizacji obejmujący teren miasta Olecko jako szansa na poprawę życia w Olecku,
- Strategia Rozwoju Społeczno-Gospodarczego Województwa Warmińsko Mazurskiego do 2020 roku,



- Strategia Rozwoju Kultury w Województwie Warmińsko-Mazurskim do roku 2015,
- Strategia Rozwoju Powiatu Oleckiego z opisanym obszarem kultury,
- Strategia Rozwoju Miasta i Gminy Olecko,
- Program ochrony środowiska dla miasta i gminy Olecko,
- Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego.

W zakresie ochrony dóbr dziedzictwa kulturowego na terenie gminy Olecko:

- 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 ochronny 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,
- należy dokonać rewitalizacji Obszaru Placu Wolności jako istotnego miejsca centro twórczego,
- należy podnieść znaczenie centralnego punktu miasta w rejonie rynku tworząc możliwości rozwoju nowych usług, punktów handlowych i gastronomicznych.
- należy przywrócić funkcję jaką rynek spełniał w przeszłości (centrum kulturalne, handlowo –usługowe, miejsce integracji społecznej) poprzez renowację istniejącej zabudowy (modernizacja, porządkowanie i uzupełnienie zabudowy istniejącego układu przestrzennego), terenów zielonych i przyrzecznych (zagospodarowanie obszarów zielonych poprzez opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu – stworzenie miejsc codziennego wypoczynku, obiektów małej architektury w celu przystosowania terenu do potrzeb lokalnej społeczności oraz turystów),
- w strefie śródmiejskiej oraz jej otulinie należy zrewitalizować, zagospodarować, stworzyć publiczne przestrzenie zielone w oparciu o całościowe koncepcje,
- w strefie śródmiejskiej oraz jej otulinie graniczącej z terenami nadbrzeżnymi należy dokonać rehabilitacji istniejącej zabudowy i kompleksowo zagospodarować tereny pod funkcje rekreacyjno- wypoczynkowe,
- w strefie będącej otuliną obszaru śródmiejskiego należy przewidzieć poza lokalizacją funkcji mieszkaniowo-usługowych funkcje społeczno – kulturalne,
- należy dokonać rehabilitacji architektury placówek oświaty zlokalizowanych w mieście Olecko tj. poprzez remonty, modernizacje istniejących obiektów wraz z towarzyszącymi urządzeniami sportowymi,



- strefę śródmiejską oraz jej otulinę należy objąć publicznym monitoringiem.

Działania dotyczące rozwoju infrastruktury społecznej, kulturalnej, oświatowej i turystycznej wg potrzeb i zaangażowania społeczeństwa.

Strefy ochrony konserwatorskiej

Na rysunku studium przedstawiono strefy konserwatorskie na podstawie "Studium wartości kulturowych Miasta i Gminy Olecko", które opracowano w październiku 1999r. przez zespół w składzie: mgr Maciej Ambrosiewicz, mgr Jerzy Siemaszko, dr Janusz Mackiewicz, mgr Adam Żywicznyński.

Zakres i sposób ochrony dziedzictwa kulturowego Miasta i Gminy Olecko określono w postaci stref ochrony konserwatorskiej **B** – ochrony częściowej, **E** – ochrony ekspozycji, **K** – ochrony krajobrazu oraz obszaru podlegającego rygorom ochrony archeologicznej ze względu na znaczne nasycenie śladami kultury materialnej, a także terenu nierozpoznanego pod względem archeologicznym.

Strefa B – częściowej ochrony konserwatorskiej – obejmuje ochronę układu przestrzennego i elementów jednostek osadniczych o wyróżniających się wartościach kulturowo – krajobrazowych. Obowiązuje zachowanie charakteru i skali obiektu z możliwością wprowadzania nowych elementów z zachowaniem tradycyjnych form oraz kontynuacji istniejącego układu.

W strefie należy:

- zachować zasadnicze elementy historycznego rozplanowania przestrzennego (układu dróg, sposobu kształtowania wnętrza, wykorzystania naturalnych walorów krajobrazowych, rozłogu pól itp.);
- prowadzić remonty z zastosowaniem zasady dostosowania współczesnej funkcji do wartości zabytkowej obiektów;
- dostosować nową zabudowę do istniejącej historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, bryły, rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych zabudowy;
- dążyć do zlikwidowania uciążliwych funkcji i negatywnych dominant architektonicznych;
- dążyć do uporządkowania brył i elewacji (zharmonizowanie przybudówek, wprowadzenie dachów o lokalnej, historycznej genezie, zachowanie jednorodności oraz historycznego pokrycia dachu, zachowania i odtworzenia detalu architektonicznego, kolorystyki, historycznych podziałów stolarki okiennej, utrzymania pierwotnych kształtów przepruć okiennych itp.).

Strefa E – **ochrony ekspozycji** – obejmuje obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania historycznych układów przestrzennych lub obiektów zabytkowych o szczególnych wartościach krajobrazowych. Dotyczy to wyznaczania terenów wyłączonych



spod zabudowy lub określenie jej nieprzekraczalnych gabarytów. Zaleca się opracowanie studiów widokowych, krajobrazowo – architektonicznych jako materiał wejściowy do opracowania planów miejscowych.

W obrębie wyżej wymienionych poszczególnych stref przewiduje się działania konserwatorskie w różnym zakresie:

- ochrony (dot. istniejących walorów zachowanych w dobrym stanie), konserwacji (dot. przywrócenia właściwego stanu zachowania walorów układu lub elementów historycznych);
- rewaloryzacji – przywrócenia właściwego stanu przekształconych układów i elementów historycznych, odtworzenie zniszczonych układów lub elementów historycznych.

Strefa K – ochrony krajobrazu kulturowego – obejmuje teren krajobrazu integralnie związanego z zespołem zabytkowym znajdujący się w jego otoczeniu lub obszary o ukształtowaniu, w wyniku działalności ludzkiej, charakterystycznym wyglądem.

Działania konserwatorskie w strefie K obejmują:

- restaurację zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego, ewentualnie z częściowym ich odtworzeniem;
- ochronę krajobrazu naturalnego związanego kompozycyjnie z historycznym założeniem;
- ochronę form i sposobu użytkowania terenów takich jak: rozłogi pól, układ dróg, układ wodny (cieki wodne, stawy), zadrzewień śródpolnych, alei i szpalerów drzew.

W założeniach planistycznych nowych dróg należy uwzględniać n/w walory krajobrazu kulturowego:

- nową zabudowę należy poddać szczególnym rygorom odnośnie gabarytów i sposobów kształtowania bryły;
- wskazane jest zlikwidowanie elementów dysharmonijnych.

Na terenie miasta Olecka występują obiekty, które poprzez swoją wartość historyczno – kulturowo – społeczną zostały objęte ochroną konserwatorską i wpisane do rejestru zabytków (na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami). W części I niniejszego Studium zawierającego uwarunkowania obszaru gminy, przedstawiono wykaz obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków, a także wykaz obiektów chronionych figurujących w gminnej ewidencji zabytków.

Na terenach występowania obiektów archeologicznych ustala się zakaz prowadzenia jakichkolwiek prac ziemnych bez zgody właściwego organu do spraw ochrony zabytków. Wszelkie prace wykonywane w obrębie obiektu muszą być prowadzone pod nadzorem archeologa.

Na terenie miasta Olecka w obrębie strefy przybrzeżnej jeziora ustala się obowiązek ochrony i starannego kształtowania panoramy miasta widocznej z jeziora i wschodniego jego brzegu. W



ramach planów miejscowych wykonywanych dla tych obszarów, należy opracowywać studia krajobrazowe.

W/w zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków są wiążące w sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i ustaleń warunków zabudowy w trybie decyzji o warunkach zabudowy.

5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

5.1. Kierunki rozwoju systemów komunikacji

Komunikacja drogowa

Na podstawie uwarunkowań rozwoju gminy oraz ustawy o drogach publicznych w układzie komunikacyjnym dokonano podziału funkcjonalnego dróg na:

- 1) układ nadrzędny;
- 2) układ podstawowy;
- 3) układ uzupełniający.

Układ nadrzędny stanowi:

- **droga krajowa nr 65** (granica państwa - Gołdap - Olecko – Ełk – gr. woj.), o docelowej klasie GP;
- **drogi wojewódzkie:**
 - a) **nr 653** o przebiegu: droga 65 /Sedranki / – granica województwa, o docelowej klasie G;
 - b) **nr 655** o przebiegu: Kap – Wydminy – Olecko – Cimochoy, o docelowej klasie G.

Układ podstawowy - powinien zapewnić powiązanie gminy z powiatem oraz pełnić rolę głównych powiązań sieci osadniczych na obszarze gminy. Zgodnie z ustawą, do kategorii dróg powiatowych, winny należeć drogi zapewniające połączenie miasta będącego siedzibą powiatu z siedzibami gmin oraz siedzib gmin między sobą.

Analizując funkcje dróg powiatowych w układzie podstawowym nie wszystkie drogi powinny być w układzie podstawowym.

Sieć dróg układu podstawowego tworzyć będą drogi:

- **droga nr 1816N Olecko - Świętajno - Dunajek;**
- **droga nr 1899N Olecko - Krupin - Raczki Wielkie - Szczecinki;**
- **droga nr 1897N Olecko - Moźne.**

Drogi układu podstawowego są to drogi klasy zbiorczej, które wymagają rezerwy terenu szerokości 20 m w liniach rozgraniczających. Jest to minimalna szerokość pasa drogowego do przeprowadzenia przebudowy drogi.

Układ uzupełniający wspomaga układ podstawowy gminy, zapewnia obsługę sieci osadniczej, rozproszonej i skupionej oraz dojazdy do ośrodków turystycznych, do lasów i pól.



Do najważniejszych powiązań układu uzupełniającego należą **drogi powiatowe (niewymienione w układzie podstawowym) i drogi gminne.**

Drogi układu uzupełniającego są to drogi klasy L - lokalnej i D - dojazdowej, dla których należy zarezerwować teren 15,0 m w liniach rozgraniczających. Drogi powiatowe powinny mieć klasę L, a drogi gminne klasę dróg lokalnych L i dróg dojazdowych D.

Wyznacza się następujące kierunki rozwoju układu komunikacyjnego:

1) dla drogi krajowej nr 65:

- główna oś komunikacyjna gminy Olecko o przebiegu północ - południe;
- droga o potencjale transportowego korytarza międzyregionalnego;
- droga krajowa nr 65 powinna spełniać parametry techniczne odpowiadające klasie GP;
- nowoprojektowane budynki należy lokalizować w odległościach od dróg zapewniających zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu i wibracji;
- lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjno-wypoczynkowej możliwe jest w odległości nie mniejszej niż 100 m od linii rozgraniczającej drogę krajową nr 65;
- rozbudowa drogi na terenie gminy Olecko, w tym poszerzenie szerokości jezdni (do realizacji w latach 2020 – 2022);
- budowa obwodnicy miejscowości Gąski (do realizacji w latach 2020-2022);
- wyposażenie dróg w infrastrukturę uzupełniającą, w tym ścieżki rowerowe.

2) w zakresie dróg wojewódzkich:

- dostosowanie parametrów dróg do zakładanej klasy technicznej - dla klasy drogi G - min. szer. w liniach rozgraniczających 25 m, przyjmując po 12,5 m od osi drogi; szerokość tych linii może być zwiększona, jeżeli wyniknie to z rozpoznania w koncepcji programowo - przestrzennej na etapie przygotowań do kompleksowej modernizacji w/w dróg;
- realizacja modernizacji i przebudowy dróg w pierwszej kolejności.

Zasady ogólne:

- główną oś komunikacyjną gminy Olecko stanowi droga krajowa nr 65 o przebiegu północ-południe.
- komunikacyjna oś wschód – zachód – droga wojewódzka nr 653 o znaczeniu regionalnym do wykorzystania potencjał inwestycyjny terenów sąsiadujących z przebiegiem drogi;
- obwodnica miasta Olecka w ciągu drogi krajowej nr 65 wraz z infrastrukturą obsługującą przyległe tereny;
- poprawa stanu technicznego dróg gminnych w tym min. szer. pasa drogowego 15,0 m;
- należy dostosować drogi do obsługi ruchu rowerowego i pieszego;
- modernizacja istniejących dróg;



- budowę wydzielonych parkingów w związku z rozwojem funkcji turystycznej i usługowej;
- budowę wydzielonych ścieżek i ciągów spacerowych.

Komunikacja kolejowa

Przez obszar gminy Olecko przebiegają dwie linie kolejowe: nr 41 relacji Ełk - Olecko - Gołdap (na odcinku Olecko - Gołdap - całkowicie nieprzejezdny) oraz nr 39 relacji Olecko - Suwałki - o znaczeniu ponadlokalnym. Obie linie obecnie nie obsługują ruchu pasażerskiego, stanowią tylko obsługę przewozów towarowych. Mimo że transport kolejowy w ostatnich latach traci na znaczeniu, przywrócenie połączenia ma duże znaczenie rozwojowe w gminie. Decyzją Ministra Transportu z dnia 30 marca 2007 r. na szczeblu krajowym planuje się bezkolizyjny korytarz kolejowy nr 1 – Rail Baltica- linia kolejowa nr E75 – o przebiegu linii Warszawa - Białystok – Ełk – Olecko – Suwałki – Trakiszki do granicy z Litwą. Trasa ta ma priorytetowe znaczenie, bo łączy Warszawę z Kownem, Rygą, Tallinem i Helsinkami. Jest fragmentem pierwszego transeuropejskiego korytarza transportowego. Jest także jedynym połączeniem kolejowym pomiędzy krajami nadbałtyckimi: Litwą, Łotwą i Estonią z Polską i innymi krajami UE. Linia ta więc jest szansą do skomunikowania miasta i gminy Olecko z innymi regionami Polski oraz krajami nadbałtyckimi, a także do lokalizacji innych, towarzyszących inwestycji. W sprawach ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz warunków zabudowy decyzje wydaje wojewoda. Dobra dostępność do komunikacji kolejowej oraz korzystne usytuowanie gminy w regionie stwarza przesłanki dla jej większego wykorzystania przy założeniu rozwoju terenów aktywizacji gospodarczej dla otwartych programów zorganizowanej przedsiębiorczości i działalności inwestycyjnej.

W zakresie rozwoju gminy przewiduje się następujące działania:

- pobudzenie władz samorządowych do działań w zakresie reaktywacji połączenia pasażerskiego z Ełkiem oraz w perspektywie z Suwałkami;
- przebieg linii Rail Baltica przez gminę Olecko (Wólka Kijewska) - etap koncepcji;
- rewitalizacja (odbudowa) linii kolejowej nr 41 oraz udrożnienie na odcinku Olecko - Gołdap;
- modernizacja linii wraz ze stacjami kolejowymi;
- przywrócenie funkcji i rangi dworca kolejowego w mieście;
- wykorzystanie terenów po przebiegu linii kolei wąskotorowej na budowę ścieżek pieszo - rowerowych.

Komunikacja piesza i rowerowa

Dla rozwoju systemu ciągów pieszo-rowerowych niniejsze studium zakłada stworzenie w mieście systemu połączeń między miejscami zamieszkania, szkołami, miejscami pracy, obiektami handlowo-usługowymi, terenami sportu, rekreacji i wypoczynku. Zaprojektowany

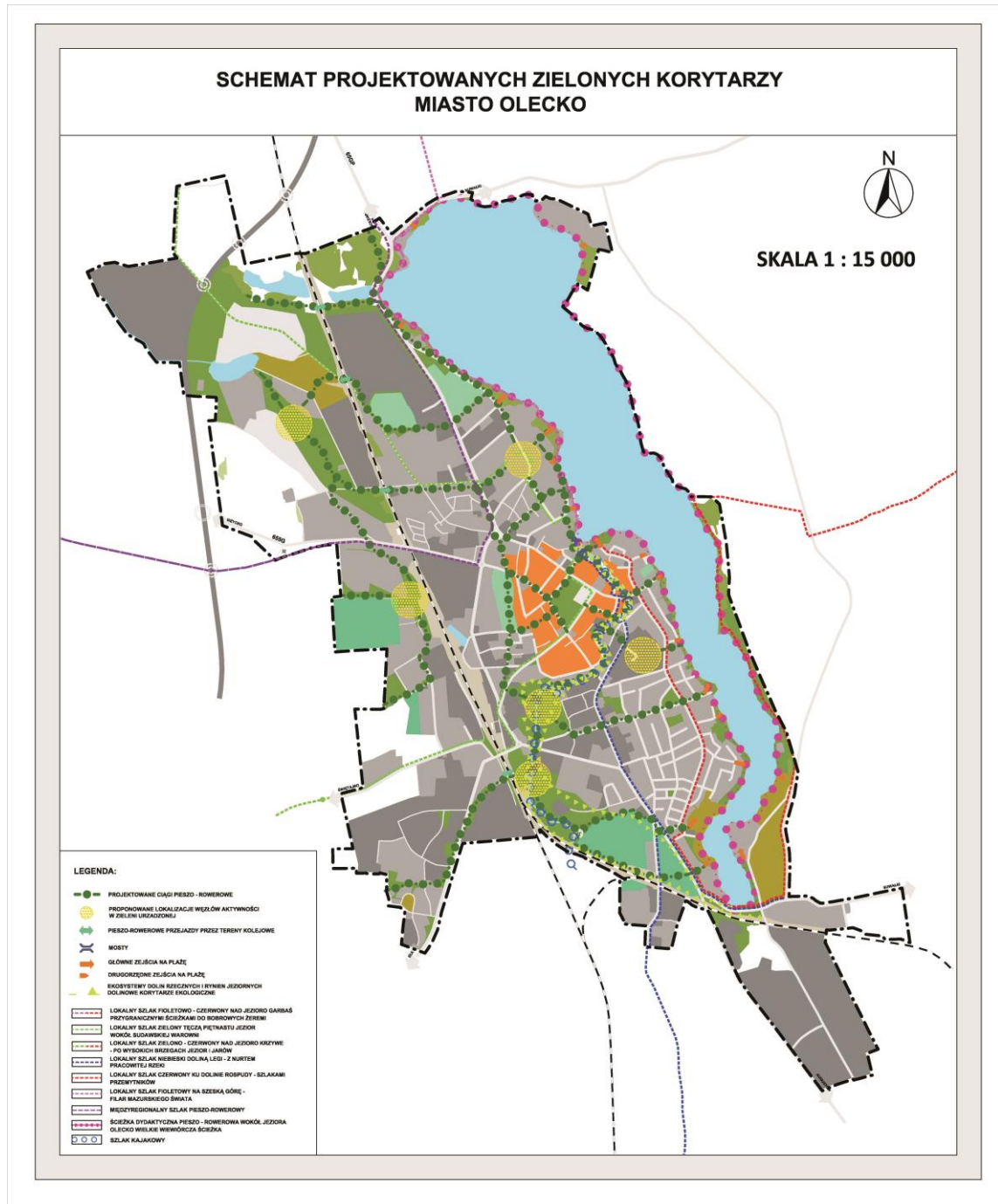


system składa się z ciągów zielonych, których przebieg obrazuje poniższy schemat. W skali całej gminy należy stworzyć system połączeń miasta z terenami cennymi przyrodniczo oraz z większymi wsiami.

Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego województwa, ustalony został Regionalny system tras rowerowych obejmujący korytarze główne, w tym **Korytarz wschodni północ – południe** (przebieg główny Korytarza: Węgorzewo – Pozezdrze – Giżycko – Orzysz – Pisz – Ruciane-Nida – Mikołajki – Mrągowo – Ryn – Węgorzewo) oraz korytarze uzupełniające, w tym Giżycko (Korytarz wschodni) – Kruklanki – Świętajno – Olecko – Borawskie (gm. Olecko) granica z woj. podlaskim (kierunek Bakalarzewo).



A. Schemat projektowanych zielonych korytarzy – miasto Olecko



Źródło: Opracowanie własne



5.2. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej

5.2.1 Zaopatrzenie w wodę

W zakresie zaopatrzenia terenów rozwojowych w wodę określa się ogólne zasady i kierunki działania:

- a) zakończenie wodociągowania dla pozostałych jednostek osadniczych w ramach połączeń z siecią istniejącą, w celu poprawy jakości życia mieszkańców gminy, oraz stworzenia lepszych warunków dla rozwoju działalności gospodarczej (np. agroturystyka);
- b) modernizację istniejących ujęć na terenach wiejskich;
- c) konieczne jest wyznaczenie stref ochronnych ujęć wody zgodnie z obowiązującym prawem;
- d) niezbędna jest systematyczna kontrola stanu technicznego urządzeń wchodzących w skład systemów zaopatrzenia w wodę (przewody przesyłowe, sieć rozdzielcza, zbiorniki wyrównawcze itp.) oraz ilości dostarczanej wody do sieci w celu ograniczenia strat wody;
- e) utrzymuje się jako awaryjne ujęcia wody w studniach kopanych.

5.2.2 Odprowadzenie ścieków

W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków ustala się następujące zasady i kierunki działań:

- a) konieczność realizacji systemów kanalizacyjnych w ramach ustanowionej aglomeracji Olecko, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- b) oczyszczanie ścieków będzie opierało się głównie na oczyszczalni w Olecku przystosowanej do odbioru ścieków dowożonych;
- c) w pierwszej kolejności należy wybudować kanalizację sanitarną dla miejscowości położonych nad jeziorami: Dobskie, Przytułskie, Kukowino;
- d) należy dążyć do rozwiązania gospodarki ściekowej w byłych osiedlach Państwowych Gospodarstw Rolnych z zabudową wielorodzinną i lokalną kanalizacją poprzez budowę oczyszczalni ścieków;
- e) dążenie do wyrównania istniejących i niekorzystnych dysproporcji w zakresie zaopatrzenia w wodę oraz kanalizacji oczyszczania ścieków w obrębie miasta i gminy;
- f) wyposażenie całości istniejących terenów osadniczych oraz terenów działalności gospodarczej w obrębie miasta i gminy Olecko w urządzenia do odprowadzania i oczyszczania ścieków; ze względu na wysoki stopień zanieczyszczenia wód powierzchniowych, podatności na degradację wód podziemnych zastosowanie systemu rozdzielczego kanalizacji z odprowadzeniem ścieków sanitarnych do wysokoefektywnych oczyszczalni mechaniczno-biologicznych;
- g) wyposażenie w kanalizację sanitarną oraz urządzenia do oczyszczania ścieków terenów proponowanych do rozwoju zabudowy mieszkaniowej, usługowej i działalności gospodarczej;



- h) przeciwdziałanie powstawaniu nadmiernie rozdrobnionych lokalnych systemów;
- i) uwzględnienie przy realizacji oczyszczalni następujących wymagań:
 - zapewnienie wysokiego efektu oczyszczania ścieków głównie zanieczyszczeń organicznych i związków biogennych, umożliwiającego odprowadzenie ścieków do odbiorników I i II klasy czystości,
 - bezwzględne spełnianie norm dotyczących klasyfikacji wód oraz warunków, jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do wód lub do ziemi zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - stosowanie nowoczesnych rozwiązań technologicznych i konstrukcyjnych zapewniających minimalną uciążliwość dla otoczenia, dużą niezawodność eksploatacyjną; małe zapotrzebowanie terenu pod oczyszczalnię, możliwość realizacji inwestycji w miarę potrzeb,
 - dążenie do ustanawiania rzeczywistych stref ochronnych dla oczyszczalni na podstawie ocen oddziaływania na środowisko.

W celu ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu określa się następujące zasady działania:

- a) dopuszczenie na obszarach zainwestowanych nie objętych systemem kanalizacji zbiorczej do gromadzenia ścieków w zbiornikach ekologicznych szczelnych i wywóz fekalii taborem asenizacyjnym do punktu zlewnego;
- b) stosowanie sposobów indywidualnego unieszkodliwiania ścieków (przydomowe oczyszczalnie ścieków) na terenach o zabudowie rozproszonej.

Określa się następującą hierarchię potrzeb w zakresie systemów kanalizacyjnych i związanych z nimi oczyszczalni ścieków:

- a) kanalizacją zbiorczo-sanitarną przewiduje się objąć wszystkie jednostki o wiodących funkcjach osadniczych, rozwiniętych usługach i bazie turystyczno-wypoczynkowej, na obszarach chronionego krajobrazu i EKONET-u;
- b) kanalizacją deszczową szczególnie na terenach gdzie udział powierzchni uszczelnionych jest znaczący; może być ona rozwiązywana wycinkowo w zależności od potrzeb (ciągi komunikacyjne, place, parkingi, uszczelnione tereny przemysłowe, usługowe itp.), i przebiegać możliwie krótkimi odcinkami do najbliższych odbiorników;
- c) w przyszłości należy zaprojektować system kanalizacji deszczowej (z odpowiednimi zabezpieczeniami) w pierwszej kolejności dla miasta Olecko.

5.2.3 Elektroenergetyka

W najbliższych dziesięciu latach zmiany w zakresie zapotrzebowania na energię elektryczną, mogą być podyktowane głównie inwestycjami prowadzonymi na terenie Miasta i Gminy Olecko w zakresie budownictwa mieszkaniowego oraz produkcyjnego.



Inwestycje planowane do realizacji w zakresie infrastruktury energetycznej zostały przedstawione poniżej w tabeli.

I. Zadania inwestycyjne PGE Dystrybucja SA ujęte w Planie rozwoju na lata 2017 – 2022

Lp.	Zakres planowanych inwestycji	Planowany okres realizacji
Budowa sieci WN, SN i nn na potrzeby przyłączenia nowych odbiorców		
1.	<i>Budowa linii napowietrznej WN 110 kV relacji Olecko-Goldap</i>	2017-2022
2.	<i>Budowa linii kablowych SN – 0,75 km</i>	
3.	<i>Budowa linii napowietrznych SN – 1,0 km</i>	
4.	<i>Budowa linii kablowych nn – 0,75 km</i>	
5.	<i>Budowa linii napowietrznych nn – 0,5 km</i>	
6.	<i>Budowa stacji transformatorowych wewnętrznych – 4 szt.</i>	
7.	<i>Budowa przyłączy kablowych wraz z układami pomiarowymi – 324 szt.</i>	
8.	<i>Budowa przyłączy napowietrznych - 36 szt.</i>	
Modernizacja istniejącej sieci WN, SN i nn		
1.	<i>Dostosowanie stanowisk transformatorów 110/15 kV do zwiększonej mocy w stacji 110/15 kV Olecko</i>	2017 - 2022
2.	<i>Wymiana dwóch transformatorów 110/15 kV w stacji 110/15 kV Olecko na trans. o mocy 25 MVA</i>	
3.	<i>Modernizacja linii 110 kV relacji Olecko – Hańcza na potrzeby przyłączenia OZE</i>	
4.	<i>Modernizacja linii 110 kV relacji Elk1 – Elk2 – Olecko</i>	
5.	<i>Modernizacja linii kablowych SN – 52,68 km</i>	
6.	<i>Modernizacja linii napowietrznych SN – 20,9 km</i>	
7.	<i>Modernizacja linii kablowych nn – 9,96 km</i>	
8.	<i>Modernizacja linii napowietrznych nn – 0,65 km</i>	
9.	<i>Modernizacja stacji transformatorowych słupowych – 24 szt.</i>	
10.	<i>Modernizacja złącz kablowych SN – 23 szt.</i>	



5.2.4 Gaz

Miasto Olecko posiada sieć gazową zasilaną gazem dowożonym, która w roku 2014 została częściowo zmodernizowana, ale w dalszym ciągu wymaga dalszej modernizacji. W obecnej sytuacji może być też rozbudowywana w zakresie niezbędnym dla potrzeb odbiorców.

Znaczny popyt na ogrzewanie gazem budynków mieszkalnych i usługowych wymaga bezpośredniego dopływu gazu ziemnego do stacji redukcyjnej. Z planów rządowych i ponadlokalnych tj. planu zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego wynika iż wschodnia część województwa warmińsko-mazurskiego będzie zasilana gazem ziemnym z planowanego interkonektora Polska-Litwa(GAZ-SYSTEM) i planowanych gazociągów magistralnych wysokiego ciśnienia Dn300 (w tym gmina Olecko) - przebieg graficzny jak na rysunku Studium.

W związku z powyższym nastąpi znaczny rozwój gazownictwa w gminie, który pozwoli na dalszą kontynuację nowych inwestycji w zakresie ogrzewnictwa gazowego budynków, a to z kolei znacznie wyeliminuje zanieczyszczenie powietrza z kotłowni opalanych węglem.

5.2.5 Energetyka ciepła

System energetyki ciepłej na terenie miasta wymaga modernizacji i budowy nowej ciepłowni zasilanej ekologicznie poprzez stosowanie niskoemisyjnych rozwiązań.

Zgodnie z danymi otrzymanymi od Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej w Olecku, w najbliższych latach planowane jest przeprowadzenie inwestycji zaprezentowanych w tabeli.

II. Inwestycje planowane do realizacji na terenie Miasta i Gminy Olecko na lata 2012 - 2020

Lp.	Zakres planowanych inwestycji
1.	<i>Podłączenie kotłowni przy ul. Kolejowej 31 do kotłowni przy ul. Batorego</i>
2.	<i>Wykonanie sieci c.o. na odcinku ZSLiZ - kotłownia PEC ul. Składowa w Olecku</i>
3.	<i>Przyłącze 3 budynków wielorodzinnych TBS Olecko - Ciepłownia Batorego</i>
4.	<i>Przyłącze do rozbudowanego Sądu Rejonowego w Olecku - Ciepłownia Siejnik</i>



5.	<i>Przyłącze do projektowanego budynku wielorodzinnego - Ciepłownia Batorego</i>
6.	<i>Przyłącze do Liceum Ogólnokształcącego nr 1 w Olecku - Ciepłownia Batorego</i>
7.	<i>Przyłącze do wspólnoty Mieszkaniowej Al. Zwycięstwa 27-29-Ciepłownia Batorego</i>
8.	<i>Przyłącze do budynków wielorodzinnych ul. Kościuszki</i>
9.	<i>Modernizacja systemu ciepłowniczego Olecka polegająca na budowie ciepłowni bazującej na produkcji energii cieplnej ze spalania biomasy oraz modernizacja sieci i budowa węzłów cieplnych (realizacja do roku 2020)</i>

Źródło: Dane PEC w Olecku

W obiektach nowo wznoszonych należy stosować nowoczesne rozwiązania techniczne o wysokiej sprawności użytkowej tj.:

- nowoczesne rozwiązania źródeł ciepła opartych o kotły grzewcze o wysokiej sprawności opalanych paliwem ciekłym lub gazowym,
- instalacje grzewcze wyposażone w urządzenia regulacyjne pozwalające na oszczędną ich eksploatację,
- instalacje grzewcze i ciepłej wody użytkowej wyposażone w urządzenia pomiarowe, umożliwiające indywidualne rozliczanie, co skłania użytkowników do działań zmierzających do oszczędzania energii,
- właściwą izolację termiczną instalacji, co zminimalizuje niepożądane straty ciepła,
- budynki o przegrodach charakteryzujących się małym współczynnikiem przenikania ciepła, co najmniej nie przekraczającym obowiązujących normatywów.

Ciągłym procesem winna być modernizacja i stałe podwyższanie standardów infrastruktury technicznej, w tym eliminowanie ogrzewania piecowego oraz nisko sprawnych kotłowni na paliwa stałe na rzecz rozwiązań niskoemisyjnych.

5.2.6 Gospodarka odpadami

Na podstawie ustawy o samorządzie gminnym odpowiedzialnym za gospodarkę odpadami na terenie gminy Olecko jest Burmistrz Olecka. Gmina posiada Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

W zakresie gospodarki odpadami określa się następujące zasady i kierunki rozwoju:

- prowadzenie selektywnej zbiórki odpadów;



- wywóz odpadów z terenu miasta i gminy na zbiorcze składowisko w Siedliskach koło Ełku;
- transport odpadów do Stacji Przeladunkowej Odpadów - Linia Sortownicza oraz uruchomionego dla mieszkańców gminy zlokalizowanego przy stacji - Punktu Dobrowolnego Gromadzenia Odpadów, w którym można przekazywać bezpłatnie odpady problemowe tj.:
 - ✓ sprzęt elektryczny i elektroniczny, RTV i AGD, szkło opakowaniowe, metale, inne niż niebezpieczne odpady budowlane i rozbiórkowe (nie zawierające azbestu, papy, smoły itp.), odpady wielkogabarytowe (meble, drewno, itp.), popioły;
- rekultywacja istniejącego - zamkniętego składowiska odpadów w kierunku leśnym.

5.3. Telekomunikacja

Nowe sieci telekomunikacyjne winne być realizowane w sposób skoordynowany z innymi sieciami i lokalizowane w przestrzeni pasów drogowych. Dopuszcza się też możliwość ich lokalizowania poza nimi w przypadkach uzasadnionych wynikających z potrzeb inwestycyjnych.

Natomiast w związku z dynamicznym rozwojem telefonii komórkowych zezwala się również na lokalizację masztów przekaźnikowych na terenie gminy.

Stacje bazowe telefonii komórkowej można lokalizować na terenach zabudowy przemysłowej, składowej i magazynowej, a tylko w uzasadnionych przypadkach na innych terenach wskazanych pod zabudowę.

W przypadku lokalizacji stacji bazowych występować będzie promieniowanie niejonizujące pola elektromagnetycznego, wytwarzane przez urządzenia nadawcze negatywnie wpływające na organizmy ludzi, jak również energia tych pól będzie absorbowana przez otoczenie tj. florę, faunę, wodę i powietrze. Aby przeciwdziałać takiej sytuacji należy sytuować anteny nadawcze stacji w taki sposób, by dla danych parametrów, promieniowanie docierające do miejsc przebywania człowieka było bezpieczne dla jego zdrowia.

Wokół zawieszonych anten pojawia się obszar szkodliwego promieniowania, dlatego też maksymalny zasięg promieniowania w płaszczyźnie pionowej występuje zazwyczaj na wysokości powyżej 40 m. Przekroczenie tej wysokości znacząco zmniejsza szkodliwe oddziaływanie promieniowania wytwarzanego przez anteny zawieszane na maszcie.

Przeznaczenie terenów pod budowę stacji bazowej stwarza następujące wymagania dla realizacji inwestycji:

- należy bezwzględnie egzekwować prawidłowe funkcjonowanie systemu anten, a każda zmiana ich konfiguracji lub zmiana warunków nadawania musi być poprzedzona pomiarami kontrolnymi przeprowadzonymi pod kątem oddziaływania na środowisko;
- w przypadku pojawienia się na terenach sąsiadujących nowych obiektów, dla których oddziaływanie stacji będzie stanowić zagrożenie, konieczna będzie zmiana azymutu nadawania lub nawet jej wyłączenie.



5.4. Odnawialne źródła energii

Gmina Olecko posiada potencjalne możliwości wykorzystania odnawialnych źródeł energii. Tworzenie warunków do inwestowania w odtwarzalne źródła energii (elektrownie wiatrowe, elektrownie wodne, spalanie biomasy i biogazu, fotowoltaika) winno stanowić dodatkowy impuls do rozwoju gospodarczego gminy, dając równocześnie szanse dla społeczności lokalnej oraz lokalnych inwestorów na uzyskanie pewnej niezależności energetycznej

i rozwój lokalny. W związku z możliwością lokalizacji poszczególnych urządzeń na terenie gminy dopuszcza się rozbudowę, przebudowę lub budowę nowych sieci NN, WN i SN (przez ich gestorów), które warunkują przyłączenia źródła OZE do sieci i odbiór wyprodukowanej energii elektrycznej, w tym sieci elektroenergetycznych (GPZ).

Energia wiatru

Miasto i gmina Olecko posiada korzystne warunki dla rozwoju energetyki wiatrowej pod względem zasobów energii wiatru, bowiem na jej terenie energia wiatru na wysokości 30 m nad poziomem gruntu wynosi 1 250 kWh/m².

Zgodnie z zapisami „Programu ekoenergetycznego województwa warmińsko-mazurskiego na lata 2005-2010 z perspektywą do 2014 roku” przyjmuje się, że eksploatacja siłowni wiatrowej jest opłacalna gdy potencjał energetyczny wynosi co najmniej 1 MW·h/m²·rok. W przypadku województwa warmińsko-mazurskiego warunki takie panują w zachodniej i północnej części województwa, a na północno-zachodnim i północno-wschodnim krańcu województwa warunki te są nawet jeszcze lepsze (od 1,25 MW·h/m²·rok na krańcu północno-zachodnim do 1,5 MW·h/m²·rok na krańcu północno-wschodnim).

Zgodnie z ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych wyznacza się odległości, w których nie mogą być lokalizowane i budowane budynki mieszkalne albo budynki o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa – od elektrowni wiatrowej. Odległość jest równa dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej mierzonej od poziomu gruntu do najwyższego punktu budowli, wliczając elementy techniczne, w szczególności wirnik wraz z łopatom (całkowita wysokość elektrowni wiatrowej) (art. 4 ustawy).

Strefy oddziaływania dla istniejących elektrowni wiatrowych oznaczono graficznie na rysunku studium.

W studium nie wyznacza się nowych obszarów do rozmieszczenia urządzeń energii odnawialnej w formie elektrowni wiatrowych o mocy powyżej 100 kW.

Energia słoneczna

Energię słoneczną wykorzystuje się przetwarzając ją w:

- ✓ energię cieplną – za pomocą kolektorów;
- ✓ elektryczną – za pomocą ogniw fotowoltaicznych.



Miasto i gmina Olecko położona jest na obszarze, gdzie usłonecznienie względne w ciągu roku (czyli liczba godzin z bezpośrednio widoczną tarczą słoneczną) waha się w granicach 34-36%. Natomiast średnioroczne sumy napromieniowania słonecznego całkowitego padającego na jednostkę powierzchni poziomej na obszarze miasta i gminy Olecko wynoszą 3700 MJ/m², zaś roczna liczba godzin czasu promieniowania słonecznego wynosi 1600.

W mieście i gminie Olecko energia słoneczna powinna stanowić jedno z głównych alternatywnych źródeł energii. Zaleca się stosowanie kolektorów słonecznych do pozyskania energii dla potrzeb uzyskania ciepłej wody i do ogrzewania pomieszczeń w gospodarstwach domowych. Popiera się również proces wytwarzania energii elektrycznej z ogniw fotowoltaicznych, który jest uważany za jeden z najbezpieczniejszych wśród obecnie znanych i stosowanych. Możliwe jest także wykorzystywanie ogniw fotowoltaicznych do zasilania znaków ostrzegawczych ustawionych na drogach przebiegających przez miasto i gminę Olecko, co dodatkowo poprawi bezpieczeństwo osób poruszających się tymi szlakami komunikacyjnymi. Systemy te nie wykorzystują paliw kopalnianych, nie produkują związków toksycznych powietrza oraz nie są związane z emisją gazów cieplarnianych.

W chwili obecnej instalacje solarne funkcjonują na terenie miasta i gminy Olecko.

Na obszarze gminy wskazuje się obszar pod rozmieszczenie zespołu ogniw fotowoltaicznych wytwarzających energię o mocy powyżej 100 kW z ustaloną strefą ochronną – oddziaływania w granicach działek:

- na dz. nr 202/2, na której planowana jest inwestycja w rejonie obwodnicy węzeł Świątajno obręb Jaśki,
- na dz. ewid. nr 135/10 w obr. ewid. Rosochackie,
- na dz. ewid. nr 2886/3 obr. ewid. Olecko 2,
- na dz. ewid. nr 217,47, 217/48, 217/57, 885/1, 885/2, 240, 886, część 901, obr. ewid. Judziki.

W przypadkach uzasadnionych uwarunkowaniami środowiskowymi dopuszcza się możliwość lokalizacji ogniw fotowoltaicznych, w tym także o mocy 100 kW, na konkretny wniosek inwestora.

Energia wodna

W chwili obecnej na terenie miasta i gminy Olecko funkcjonuje jedna elektrownia wodna. Elektrownia zlokalizowana jest w miejscowości Babki Gąseckie na rzece Lega w km 8+250. Jest to elektrownia prywatna, która rozpoczęła działalność w roku 1992. Moc zainstalowanej turbiny wynosi 75 kW. Turbina elektrowni produkuje jedynie 0,1% mocy wytwarzanej na terenie całej gminy miejsko-wiejskiej Olecko. Studium nie ustala na terenie gminy nowych elektrowni wodnych.

Energia z biogazu

Biogazownie stanowią instalacje, które wytwarzają energię cieplną i elektryczną z biogazu powstającego w procesie fermentacji beztlenowej. Mogą być jej poddane wszystkie



substraty ulegające biodegradacji. Budowane w Polsce biogazownie rolnicze zazwyczaj dysponują mocą elektryczną i ciepłą w przedziale od 0,5 MW do 2,0 MW. Niniejszy rodzaj elektrociepłowni cechuje się szerokim spektrum pozytywnych oddziaływań na otoczenie zarówno przyrodnicze jak i społeczno-gospodarcze. Jednak w pierwszej kolejności należy zaznaczyć, że biogazownia jest źródłem ekologicznej energii. Jako paliwo wykorzystywane są surowce odnawialne, do których należą głównie rośliny energetyczne, odpady rolnicze pochodzenia roślinnego oraz zwierzęcego. Produkcja energii z ich wykorzystaniem cechuje się niemalże zerowym oddziaływaniem na środowisko w porównaniu do tradycyjnych metod, opartych na takich surowcach jak węgiel czy ropa naftowa.

Biogazownia może pełnić rolę lokalnego, ekologicznego źródła prądu i ciepła, które w znacznym stopniu może uniezależnić odbiorców od stale rosnących cen nośników energii. Na obszarze gminy funkcjonują dwie biogazownie w miejscowościach Zajdy Folwark oraz Giże o mocy powyżej 100 kW.

Biogazownia Giże położona jest na działce nr ewid. 78/2, obręb Dobki, gmina Olecko. Wybudowana jest obok fermy trzody chlewnej. Planowana moc biogazowni Giże to 1,063 MW. Biogazownia ma mieć charakter biogazowni typowo rolniczej ze względu na to, że do produkcji biogazu zostaną użyte substraty pochodzenia rolniczego. Produkcja biogazu odbywać się będzie w instalacji poprzez beztlenową fermentację substratów w komorach fermentacyjnych. Paliwem dla silnika będzie biogaz rolniczy.

Biogazownia Zajdy zlokalizowana na działce o nr ewid. 385/2 obręb Zajdy, gmina Olecko. Biogazownia o mocy 1,063 MW ma charakter biogazowni typowo rolniczej, w której do produkcji biogazu używane są substraty pochodzenia rolniczego. Produkcja biogazu odbywa się w instalacji poprzez beztlenową fermentację substratów w komorach fermentacyjnych. Proces fermentacji odbywa się w fazie mezofilnej t.j. w temp. ok 38°C i przebiega w dwustopniowej fermentacji.

Biogazownia rolnicza w Lenartach – inwestycja planowana na dz. ewid. nr 6/4, 6/1, 7/2 obr. ewid. Judziki o mocy do 0,5 MW.

6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym (zadania własne gminy)

Na podstawie art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym zadania własne gminy, w tym zawarte w niniejszym studium, obejmują w szczególności sprawy:

- 1) ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej,
- 2) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
- 3) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i odprowadzania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń



- sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz,
- 4) lokalnego transportu zbiorowego,
 - 5) ochrony zdrowia,
 - 6) pomocy społecznej, w tym ośrodków i zakładów opiekuńczych,
 - 7) gminnego budownictwa mieszkaniowego,
 - 8) edukacji publicznej,
 - 9) kultury, w tym bibliotek gminnych i innych instytucji kultury oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
 - 10) kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych,
 - 11) targowisk i hal targowych,
 - 12) zieleni gminnej i zadrzewień,
 - 13) cmentarzy gminnych,
 - 14) porządku publicznego i bezpieczeństwa obywateli oraz ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej, w tym wyposażenia i utrzymania gminnego magazynu przeciwpowodziowego,
 - 15) utrzymania gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej oraz obiektów administracyjnych,
 - 16) polityki prorodzinnej, w tym zapewnienia kobietom w ciąży opieki socjalnej, medycznej i prawnej,
 - 17) wspierania i upowszechniania idei samorządowej, w tym tworzenia warunków do działania i rozwoju jednostek pomocniczych i wdrażania programów pobudzania aktywności obywatelskiej,
 - 18) promocji gminy,
 - 19) współpracy z organizacjami pozarządowymi,
 - 20) współpracy ze społecznościami lokalnymi i regionalnymi innych państw.

Niniejsze studium zawiera kierunki rozwoju gminy w zakresie zadań własnych gminy. Realizacja zadań własnych gminy, na podstawie wytycznych studium, obejmować będzie zagadnienia:

- ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej,
- układu komunikacyjnego,
- sieci infrastruktury technicznej,
- wyposażenia w obiekty infrastruktury społecznej,
- terenów zielonych.



7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Przyjmuje się zakres i rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wynikające z ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko – Mazurskiego:

III. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Lp.	Nazwa inwestycji	Program, dokument
1.	E-75 - Prace na linii kolejowej E75 na odcinku Białystok – Suwałki – Trakiszki (granica państwa) [projekt o znaczeniu krajowym], w tym Budowa infrastruktury systemu ERTMS/GSM-R na liniach kolejowych PKP Polskie Linie Kolejowe SA w ramach NPW ERTMS	Dokument implementacyjny do Strategii Rozwoju Transportu do 2020 r.; Krajowy Program Kolejowy do 2023 roku; Kontrakt Terytorialny dla Województwa Warmińsko-Mazurskiego
2.	Budowa linii 110 kV Gołdap - Olecko	Plan Rozwoju na lata 2017-2022 w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na energię elektryczną PGE DYSTRYBUCJA S.A.
3.	Modernizacja linii 110 kV Ełk1- Ełk2 – Olecko na dwutorową	Plan Rozwoju na lata 2017-2022 w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na energię elektryczną PGE DYSTRYBUCJA S.A.
4.	Modernizacja linii 110 kV Olecko – Hańcza	Plan Rozwoju na lata 2017-2022 w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na energię elektryczną PGE DYSTRYBUCJA S.A.
5.	Budowa gazociągu dystrybucyjnego wysokiego ciśnienia relacji Interkonektor – Ełk– Ryn– Mrągowo przewidywane zaopatrzenie w gaz przewodowy miast: Ełk, Olecko, Pisz, Biała Piska	Plan rozwoju PSG na lata 2016-2020
6.	Budowa i modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej	Krajowy program oczyszczania ścieków komunalnych
7.	Rozbudowa i modernizacja stacji przeładunkowej wraz z Punktem Dobrowolnego Gromadzenia Odpadów	Plan gospodarki odpadami dla województwa warmińsko-mazurskiego na lata 2016-2022



8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M2 ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. ustalają obowiązek określenia w studium obszarów wymagających sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art.10 ust.3 ww. ustawy, obowiązek przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powstaje po upływie 3 miesięcy od dnia ustanowienia tego obowiązku.

Na terenie miasta i gminy Olecko wyznacza się obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² (jak na załączniku graficznym). Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla obszarów tych istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Parametry zabudowy oraz sposób zagospodarowania tych terenów określono szczegółowo w punkcie 2 niniejszego opracowania pt. „Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy”.

Na terenie miasta funkcjonują przestrzenie publiczne, które wymagają rewitalizacji i uzupełnień poprzez wzbogacenie ich funkcjonalności i polepszenia jakości ofertowej dla mieszkańców i są to:

1. Rynek miasta z parkiem.
2. Ścieżka pieszo - rowerowa "Wiewiórcza Ścieżka" wokół jeziora Olecko Wielkie.
3. Parki i skwery do rewitalizacji.
4. Układ publicznej komunikacji drogowej.

W Studium wyznacza się obszary przestrzeni publicznej o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno- przestrzenne, dla których zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym istnieje obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

a. Obszar w ciągu rzeki Legi od Al. Zwycięstwa po obu stronach na wysokości targowicy do mostu przy ul. Jeziornej z włączeniem amfiteatru przy Placu Zamkowym,



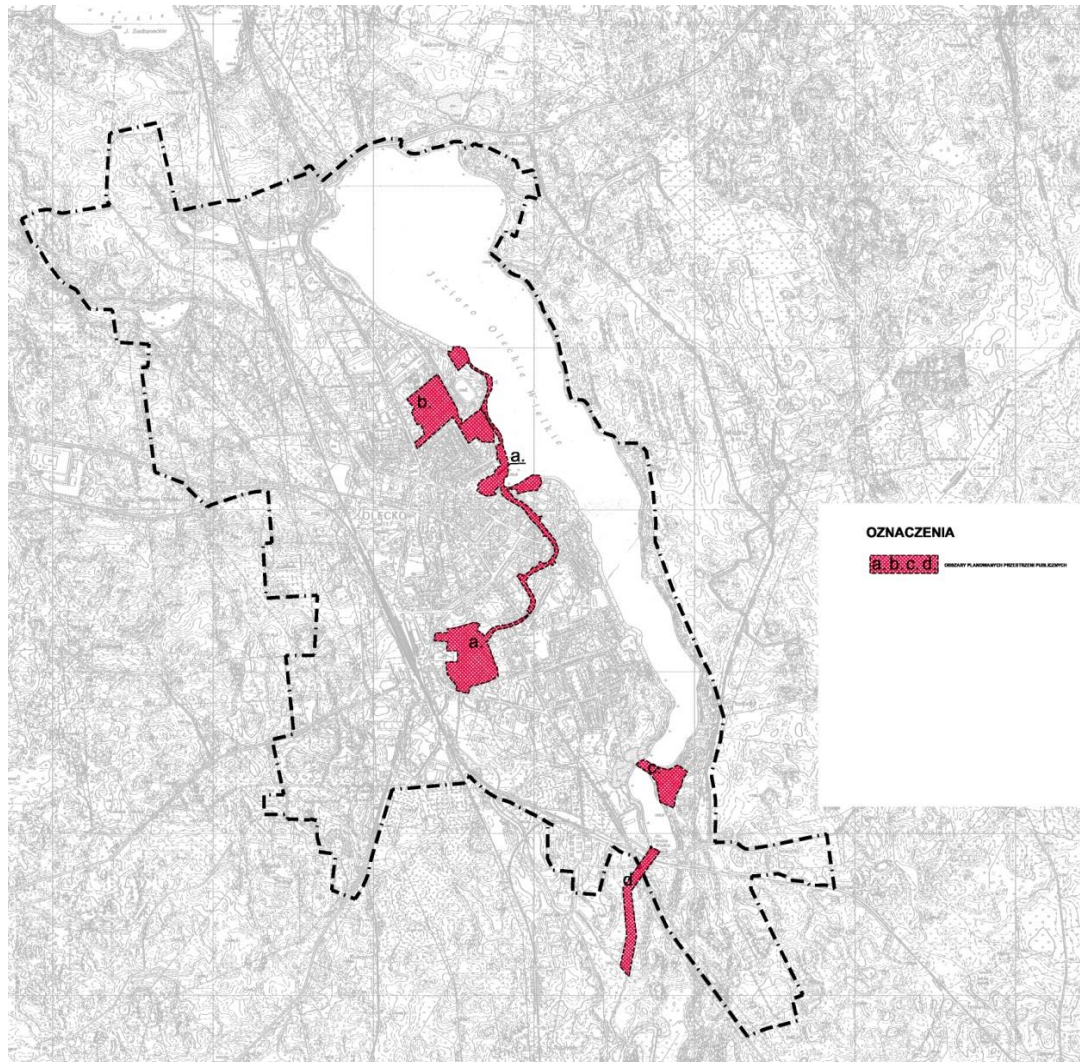
terenem sportowo - rehabilitacyjnym przy ul. Letniej i dalej do przystani wodnej przy LOK w połączeniu komunikacyjnym z plażami miejskimi: tzw. "Skoczną" i "Dziką".

b. Park Sportu i Rekreacji przy ul. Gołdapskiej w połączeniu z nabrzeżem jez. Oleckie Wielkie i halą widowiskowo - sportową.

c. Obszar nad jez. Olecko Wielkie na wysokości tzw. plaży "Szyjka" w zakresie realizacji kładki pieszo - rowerowej łączącej oba brzegi jeziora.

d. Obszar projektowanego kanału wodnego łączącego oba jeziora: Oleckie Wielkie i Oleckie Małe.

B. Schemat obszarów planowanych przestrzeni publicznych



Źródło: Opracowanie własne



Ponadto do przestrzeni publicznych zalicza się ciągi komunikacyjne pieszo – rowerowe na terenie miasta i obszarze wiejskim gminy, do zagospodarowania z ogólnodostępnymi miejscami zatrzymań dla rowerzystów i pieszych z obiektami małej architektury. W miejscowościach wiejskich należy organizować obszary przestrzeni publicznych poprzez wyznaczanie ogólnodostępnych miejsc z obiektami towarzyszącymi służącymi do kontaktów i spotkań mieszkańców, a w miejscowościach położonych w sąsiedztwie jezior wyznaczać obszary pod ogólnodostępne plaże przystanie wodne oraz miejsca do wypoczynku. W niniejszym studium nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

Na rysunku Studium wyznaczono obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W przypadku nie uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne pozostawienie w planie obecnego przeznaczenia jako gruntów rolnych lub leśnych - będzie zgodne z ustaleniami Studium. Dokładna lokalizacja obszarów, wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (ich granice) nastąpi na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z zakładanymi kierunkami rozwoju przestrzennego na podstawie istniejących uwarunkowań uzasadniających taką potrzebę Gmina zamierza sporządzić w szczególności następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

Na obszarze miasta

1.Obszar targowicy miejskiej w połączeniu z terenami przyległymi wzdłuż rzeki Legi w ramach rewitalizacji miasta i aktywizowania obszaru na cele usługowo- rekreacyjno - sportowe w zieleni urządzonej.

2.Teren przy ulicy Kościuszki i ulicy Słowackiego - zaplecze istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na cele uzupełnienia zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

3.Teren po obu stronach ulicy Alei Lipowych w celu uporządkowania istniejącego zagospodarowania, poprawy wizerunku oraz stworzenia przestrzeni publicznej z lokalizacją



obiektu handlowego wielko powierzchniowego i połączeniu przestrzennym z terenem przy ulicy Mazurskiej po byłym Ligpolu na funkcje usług komercyjnych i zabudowy mieszkaniowej.

4. Teren zlokalizowany po stronie zachodniej miasta za torami kolejowymi - perspektywiczne tereny rozwojowe - możliwe do zainwestowania na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej oraz usługowej w połączeniu komunikacyjnym z ulicą Leśną; układ przestrzenny w oparciu o walory krajobrazowe obszaru; przy drodze wylotowej do Giżycka –możliwość lokalizacji zorganizowanego miejsca dla podróżnych-(motel)-wykorzystanie bliskiego sąsiedztwa zjazdu z obwodnicy miasta.

5. Teren zlokalizowany w północnej części miasta po lewej stronie drogi krajowej - wykorzystanie zasobów leśnych oraz wodnych ze wskazaniem na kompleksowe urządzenie terenu na cele sportowo - rekreacyjne w zieleni - stworzenie parku aktywnego wypoczynku - "Małpiego Gaju" z niezbędną infrastrukturą do obsługi terenu.

6. Tereny zlokalizowane przy drodze wyjazdowej do Ełku po lewej stronie - po byłej Centrali Nasiennej i byłego CPN-u z przeznaczeniem na cele działalności produkcyjnej i usługowej.

7. Teren Dworku Mazurskiego - istniejące obiekty usług hotelarsko - gastronomicznych z możliwością budowy, rozbudowy, przebudowy i uzupełnienia na cele sportowo - rekreacyjno - letniskowo – wypoczynkowe, z dopuszczeniem funkcji oświatowej i zdrowotnej.

8. Teren po drugiej stronie jeziora Oleckie Wielkie pod funkcje rekreacyjno - sportowe z możliwością lokalizacji usług związanych z turystyką w ramach perspektywicznego rozwoju terenu "Szyjka" w ścisłym powiązaniu funkcjonalno - przestrzennym - dodatkowe połączenie komunikacyjne za pomocą mostu pieszego łączącego dwa brzegi jeziora (plaża Szyjka).

9. Teren - bulwar spacerowy wzdłuż jeziora z infrastrukturą towarzyszącą na odcinku: Hala Lega - mostek Lega. Rewitalizacja wraz z urządzeniem i zagospodarowaniem zabudowy wraz z urządzeniami sportowo - rekreacyjnymi wzdłuż linii brzegowej jeziora Oleckie Wielkie - podniesienie standardu i jakości przestrzennej miejsca ze szczególnym uwzględnieniem walorów krajobrazowo - przyrodniczych.

11. Teren położony na osiedlu Siejnik przeznaczony pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej z dopuszczeniem usług. Rozwój istniejącej struktury przestrzennej osiedla - domknięcie od strony północno - zachodniej. Przy opracowywaniu planu należy uwzględnić potrzebę urządzenia przestrzeni publicznej - centrum osiedla w rejonie szkoły oraz kościoła)wraz z zaprojektowaniem zieleni.

Na obszarze gminy

1. Obszary funkcjonalne przewidziane do rozwoju struktur turystycznych, rekreacyjno - wypoczynkowych zlokalizowane na terenie gminy przy jeziorach: Oleckie Małe, Olszewskie, Gordejskie, Kukowino i Zajdy.



2. W obrębie obszarów zwartej zabudowy wsi na terenie gminy w przypadku wystąpienia wzmożonej aktywności inwestycyjnej, objawiającej się między innymi zwiększoną liczbą wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.
3. Wskazany obszar na cele rozwoju funkcji turystycznych, rekreacyjno - wypoczynkowych i mieszkaniowych w obrębie układu przestrzennego wsi Gąski.
4. Obszary rozwojowe do kompleksowego zagospodarowania wielofunkcyjnego związanego z funkcjami turystyczno - wypoczynkowymi oraz mieszkalnictwem jednorodzinym wraz z urządzeniem przestrzeni publicznych oraz zorganizowanymi miejscami usług sportu i rekreacji w poszanowaniu walorów krajobrazowo - przyrodniczych w obrębach miejscowości Moźne i Sedranki.
5. Rozwojowe obszary pod funkcje produkcyjne, produkcyjno – usługowe wskazane na rysunku studium z dopuszczeniem lokalizacji obiektów wielko powierzchniowych obejmujące tereny wzdłuż obwodnicy miasta z kumulacją struktur w pobliżu zjazdów z obwodnicy. W obrębie Jaśki w strefie ekonomicznej polityki przestrzennej gminy przewiduje się zmianę części mpzp Jaśki na funkcje produkcyjno - usługowe.
6. Teren położony w obrębie Rosochackie przyległy w bliskim sąsiedztwie osiedla Siejnik ze wskazaniem pod funkcje mieszkaniowe wielorodzinne i jednorodzinne, wraz z terenami zieleni, bulwarami rekreacyjnymi oraz usługami nieuciążliwymi.
7. Teren położony pomiędzy ul. Kościuszki a linią kolejową w obrębie Lesk i Olecko, ze wskazaniem pod wielokierunkową działalność produkcyjną i usługową w rejonie terenów aktywności gospodarczej.
8. Obszar, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z energii słońca o mocy przekraczającej 100 kW, a także jego strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w granicach działek ewidencyjnych nr 217,47, 217/48, 217/57, 885/1, 885/2, 240, 886, część 901 w obrębie Judziki.

Zabudowa uzupełniająca, czy też wymiana zabudowy na terenach już zagospodarowanych odbywać się będzie mogła na podstawie decyzji administracyjnych. Gmina może przystąpić do opracowania planów miejscowych również na inne tereny niż wymienione powyżej, stosownie do potrzeb.

Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego wartość nieruchomości wzrośnie, stawka jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym winna być ustalana na etapie sporządzania planu w wysokości do 30%, a odnośnie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z art. 58 ust. 2 i art. 63 ust 3, jeżeli decyzje wywołują skutki o których mowa w art. 36, należy stosować odpowiednio przepisy art. 36 i art. 37.



10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

10.1. Kierunki i zasady rozwoju rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Atrakcyjność krajobrazu naturalnego, duże obszary leśne, polne czy też doliny rzeczne stanowią dobro gminy, o które należy zadbać w odpowiedni sposób. Dbałość o ład przestrzenny należy do zadań samorządu terytorialnego, gdyż w interesie gminy jest zapewnienie jak najatrakcyjniejszych warunków dla turystów i osób przyjezdnych. Lecz jego dobro leży także w interesie mieszkańców gminy, zapewniając im wysoką jakość życia w odniesieniu do warunków przestrzennych.

Uporządkowanie przestrzeni rolno-leśnej powinno polegać na docelowym określeniu na terenie gminy sposobu użytkowania gruntów w kierunku rolnym lub leśnym, poprzez wyznaczenie linii rozgraniczającej lasy oraz grunty przewidziane do zalesienia od gruntów przeznaczonych wyłącznie na cele rolne. Przebieg tej granicy polno-leśnej powinien być wyznaczony w oparciu o warunki glebowo-przyrodnicze oraz naturalne granice fizjograficzne i wprowadzony uchwałą Rady Miejskiej w porozumieniu z Nadleśnictwem.

W zakresie rolniczej przestrzeni produkcyjnej ustala się następujące kierunki i zasady:

- ochrona gleb najwyższej jakości przed przeznaczeniem nierolniczym oraz degradacją wskutek niewłaściwej kultury rolnej gruntów rolnych klas I- III,
- ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej przed erozją,
- wykorzystywanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dostosowaniem kierunków produkcji, jej intensywności, kultury rolnej do walorów i ograniczeń przyrodniczych,
- wyłączenie z produkcji rolnej gruntów o najniższej przydatności, ze względu na bonitację lub szczegółowe warunki położenia (wielkość, kształt, itp.) oraz ich przeznaczanie pod zalesienie lub innego rodzaju użytkowanie nierolnicze,
- wdrażanie proekologicznych technologii oraz poprawa standardów sanitarnych produkcji,
- przeciwdziałanie degradacji i zanieczyszczeniu środowiska przyrodniczego,
- poprawa jakości życia ludności rolniczej oraz warunków funkcjonowania gospodarstw poprzez: przeciwdziałanie bezrobociu i wspieranie restrukturyzacji rynku pracy w celu przechodzenia do działalności pozarolniczych, poprawę jakości wykształcenia, rozwój przedsiębiorczości na obszarach wiejskich ze szczególnym uwzględnieniem przetwórstwa lokalnych płodów rolnych, poprawę wyposażenia w zakresie infrastruktury technicznej, wsparcie dla modernizacji budynków i urządzeń służących produkcji rolnej, wprowadzanie do gospodarstw technologii proekologicznych, wspieranie działań producentów rolnych;
- część gruntów ornych położonych na kilkunastoprocentowych spadkach terenowych jest potencjalnie zagrożona erozją wodną i uprawową – wskazane odpowiednie zabiegi agrotechniczne, względnie zmiana użytkowania gleb



(zagospodarowanie trwałą roślinnością lub zalesienie stoków o dużym nachyleniu);

- trwałe użytki zielone, szczególnie wytworzone z gleb pochodzenia organicznego pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu;
- tereny bagienne pozostawić w stanie naturalnym;
- należy utrzymywać i wzbogacać zadrzewienia graniczne i śródpolne.

10.2. Kierunki i zasady rozwoju leśnej przestrzeni produkcyjnej

Obszary leśne należy rozpatrywać w dwóch aspektach: jako strategiczny element przestrzeni przyrodniczej i krajobrazowej oraz jako przedmiot działalności gospodarczej. Szczegółowy sposób korzystania z zasobów leśnych i ich ochrony określa ustawa o lasach oraz ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Zachowanie funkcji przyrodniczej i krajobrazowej lasów powinno się odbywać poprzez:

- zachowanie i przywracanie biologicznej różnorodności lasów,
- utrzymanie produkcyjnej zasobności lasów i zachowanie regionów matecznych,
- podporządkowanie celom ochronnym działalności gospodarczej w strefach występowania obiektów i obszarów objętych ochroną prawną;
- ochronę stanowisk rzadkich roślin i zwierząt;
- próby odtworzenia naturalnych siedlisk;
- zachowanie w równowadze ekosystemów leśnych,
- ograniczanie lub eliminowanie środków chemicznych stosowanych w ochronie lasu na rzecz metod biologicznych;
- ochrona zasobów glebowych i wodnych w lasach przed erozją,
- zwiększenie lesistości na obszarach do tego preferowanych ze względów przyrodniczych a także gospodarczych,
- ograniczanie do niezbędnego minimum zmian użytkowania leśnego na nieleśny,
- w porozumieniu z zarządcami lasów należy dążyć do zwiększenia wykorzystania terenów leśnych dla celów rekreacji, w szczególności poprzez urządzenie ścieżek turystycznych dla pieszych i rowerzystów, a także wyznaczanie miejsc do wypoczynku i biwakowania,
- w celu ochrony obszarów leśnych przed antropopresją należy:
 - linie energetyczne średniego napięcia prowadzone przez obszary leśne realizować jako kablowe;
 - dążyć do zastępowania węgla ekologicznymi surowcami energetycznymi;
 - ograniczyć poruszanie się pojazdami mechanicznymi na terenach leśnych.

Gospodarcze wykorzystanie lasów powinno polegać na:

- zrównoważonej produkcji drewna składającej się z uprawy, hodowli i wycinki drzew;
- maksymalizacji warunków siedliskowych dla produkcji leśnej (zabiegi agrotechniczne, hydrotechniczne);



- wzroście powierzchni terenów zalesianych na glebach o małej przydatności rolniczej;
- produkcji materiału nasiennego (ochrona drzew doborowych) i głównych gatunków drzew lasotwórczych (działalność szkółek leśnych);
- opracowywaniu map gospodarczych dla lasów niepaństwowych umożliwiających racjonalne korzystanie z ich zasobów;
- ochronie przed czynnikami abiotycznymi (suszą) i biotycznymi (szkodnikami);
- prowadzeniu działalności przeciwpożarowej;
- racjonalnym pozyskiwaniu zwierzyny łownej (zagospodarowywaniu terenów leśnych przez koła łowieckie);
- hodowli zwierząt ekosystemów leśnych w celach naukowych i edukacyjnych (tworzeniu tzw. zwierzyńców);
- wprowadzaniu funkcji turystycznych i rekreacyjnych:
 - wyznaczaniu tras turystycznych pieszych, rowerowych, konnych,
 - realizacji tras i ośrodków szkoleniowych edukacji ekologicznej,
 - tworzeniu w sąsiedztwie poszczególnych miejscowości i wzdłuż dróg, miejsc parkingowych i miejsc wypoczynku dla ludności;
- wprowadzanie na obszary wiejskie działalności usługowych związanych z obsługą produkcji leśnej.

11.OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

W gminie Olecko występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, które stanowią tereny dla rzeki Legi Jegrzni, które zobrazowano na Rysunku Studium na podstawie danych Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie Zarząd Zlewni w Giżycku dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej Etap-II – rzeka Lega. Na tym obszarze wystąpienie powodzi określane jest jako „prawdopodobne”. Zasięg zalewu bezpośredniego został określony na prawdopodobieństwo 1 %. Na w/w terenie należy stosować przepisy odrębne, m.in. przepisy zawarte w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne. Zgodnie z ustawą:

- zakazuje się rolniczego wykorzystania ścieków na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią w okresie prognozowanego wezbrania wód (art. 84 ust. 4);
- w celu zapewnienia właściwych warunków przepływu wód powodziowych właściwy organ Wód Polskich może, w drodze decyzji, nakazać usunięcie drzew lub krzewów na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią (art. 175 ust. 1);
- na lokalizowanie na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz nowych obiektów budowlanych wymagane jest pozwolenie wodnoprawne (art. 390 ust. 1).

Zasady zagospodarowania na terenach zagrożonych wystąpieniem powodzi należy doprecyzować na etapie sporządzania planów miejscowych uwzględniając przepisy odrębne.



Na terenie miasta i gminy Olecko nie wyznacza się obszarów zagrożonych występowaniem procesów osuwiskowych. Mogą one mieć charakter jedynie lokalny i występować na małą skalę nie stwarzając zagrożenia dla ludności.

12.OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

W granicach gminy Olecko w/w obszary mogą być wyznaczone w złożach kruszywa naturalnego, o ile wymagać tego będą przepisy prawa geologicznego i górniczego z tytułu warunków eksploatacji złóż.

Dla ochrony cennych terenów leśnych i zadrzewień Rynny Oleckiej na złożu „Olecko IV” , wzdłuż jego północnej granicy, ustala się obowiązek ustanowienia filaru ochronnego tych terenów. W filarze ochronnym zabrania się wszelkich robót górniczych, o ile przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko nie wykaże możliwości prowadzenia robót górniczych w filarze ochronnym. W filarze ochronnym zaleca się z zebranego nakładu usypanie wału ziemnego o wysokości co najmniej 3 m.

Wykaz zasobów złóż przedstawiony jest w tekście „Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego” str. 104 i 105.

13.OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Obszary pomników zagłady wraz ze strefami ochronnymi w gminie Olecko nie występują.

14.OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENÍ, REHABILITACJI, REWITALIZACJI LUB REMEDIACJI

Jako wymagające rehabilitacji i rewitalizacji wskazuje się obszary po zakończonej eksploatacji powierzchniowej surowców mineralnych.

Rekultywacja i zagospodarowanie wyrobisk poeksploatacyjnych złóż kopalin zasadniczo odbywa się na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych w związku z przepisami geologicznymi i górniczymi w kierunku:

- rolno – przyrodniczym wg zapotrzebowania na grunty rolne w danym rejonie;
- zalesień terenów sąsiadujących i istniejącymi lasami, oraz pełniących funkcje w kierunku ochronnym, glebochronnym i wodochronnym.

Wyznacza się tereny wymagające rehabilitacji oraz przekształceń strukturalno - przestrzennych:



1. Rewitalizacji i rehabilitacji w kierunku zagospodarowania przestrzennego wymaga obszar zlokalizowany w części śródmiejskiej miasta Olecko - obejmujący tereny wzdłuż rzeki Legi i terenów przyległych.
2. Do przekształceń funkcjonalno-przestrzennych proponuje się teren istniejących garaży zlokalizowanych przy Alejach Lipowych oraz teren przy ulicy Mazurskiej.
Rejon wzdłuż Alei Lipowych obejmujący obecnie zainwestowane tereny o funkcji usługowej, drobnej produkcji, mieszkaniowo - usługowej oraz garażowej. Teren z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo ze strefą śródmiejską stanowi ważny pod względem inwestycyjnym jak i estetycznym obszar wymagający szczególnego potraktowania. Obiekty zlokalizowane w przypadkowy i niekontrolowany sposób zdysharmonizują przestrzeń miejską. Teren wskazuje się do przekształceń i rehabilitacji oraz opracowania mpzp w celu poprawy wizerunku tej części miasta. W ramach rozwoju oraz uzyskania zamierzonych celów dla przedmiotowego obszaru w studium stwarza się możliwość zlokalizowania obiektu handlowego wielko powierzchniowego - Galerii z usługami handlu, kultury i rozrywki. Teren przy ul. Mazurskiej z przeznaczeniem na kontynuację zabudowy mieszkalnej i usług towarzyszących.
3. Teren byłej Centrali Nasiennej i byłego CPN w sąsiedztwie Osiedla Siejnik, wykorzystanie nieużytkowanych obiektów oraz istniejącej infrastruktury technicznej łącznie z boczną koleją mógłby być ofertą na ich zagospodarowanie pod obiekt produkcyjny lub usługowy.
4. Do przekształceń funkcjonalno-przestrzennych wskazuje się teren baz i magazynów przy ul. Wojska Polskiego w celu pozyskania uzbrojonych terenów jako rezerwy terenu pod zabudowę wielorodzinną i usługową w mieście.
5. Rewitalizacji, waloryzacji i przekształceniom funkcjonalno - przestrzennym oraz własnościowym będą wymagać pozostałe zasoby obiektowe po byłych Państwowych Gospodarstwach Rolnych PGR - ach. Są to tereny w większości uzbrojone we własnym zakresie, posiadające układ komunikacyjny oraz obiekty wielko gabarytowe możliwe do adaptacji na cele działalności rolniczych oraz nierolniczych. .
6. W studium nie wskazano lokalizacji terenów, które należałoby poddać remediacji.

15.OBSZARY ZDEGRADOWANE

Na terenie miasta i gminy Olecko nie wyznaczono obszarów zdegradowanych.

16.GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

W granicach miasta i gminy terenem zamkniętym w rozumieniu przepisów geodezyjnych i kartograficznych są wyodrębnione geodezyjnie tereny linii kolejowej Olecko – Ełk oraz Olecko - Suwałki wskazane na załączniku graficznym. W/w tereny nie posiadają wyznaczonej dla niej prawnie obowiązującej strefy ograniczonego użytkowania.



17. INNE OBSZARY PROBLEMOWE

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszarem problemowym jest obszar szczególnego zjawiska z zakresu gospodarki przestrzennej lub występowania konfliktów przestrzennych wskazany w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Na terenie gminy Olecko nie przewiduje się wskazania dodatkowych obszarów problemowych, których nie omówiono we wcześniejszych rozdziałach.

18. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH USTALEŃ ZMIANY STUDIUM

Podstawą do sporządzenia zmiany studium stanowią uchwały Nr. ORN.0007.26.2018 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 27.04.2018 r. oraz Nr. BRM.000.78.2020 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 28 sierpnia 2020 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko.

Zmiana Studium została sporządzona w zakresie:

- weryfikacji i aktualizacji użytkowania terenów aktywności gospodarczej położonych przy ul. Kościuszki w Olecku po zamknięciu składowiska odpadów;
- ustalenia granicy zwartej zabudowy dla terenów w granicach administracyjnych miasta Olecka, położonych w Obszarze Chronionego Krajobrazu Jezior Oleckich;
- stworzenia terenów inwestycyjnych na obszarach przyległych do południowej granicy miasta Olecka (obręb Rosochackie w sąsiedztwie osiedla Siejnik), oraz terenów położonych pomiędzy ul. Ełcką i linią PKP relacji Olecko-Ełk, w oparciu o bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- ustalenia regulacji dotyczących lokalizacji urządzeń telekomunikacyjnych;
- wyznaczenia obszarów ograniczonego użytkowania w zasięgu oddziaływania elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych;
- wyznaczenia obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii (urządzenia fotowoltaiki) o mocy przekraczającej 100kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie i użytkowaniu terenów;.
- weryfikacji udokumentowanych złóż kopalin, oraz terenów górniczych, obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rewitalizacji lub remediacji.



Wnioski w trybie art. 11 ust 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak również odpowiedzi od instytucji i organów, po ich pisemnym zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium zostały rozpatrzone pozytywnie.

Wprowadzono korekty wynikające z ustaleń planu województwa odnośnie korytarzy ekologicznych, regionalnych ścieżek rowerowych, przebiegu planowanej trasy gazociągu, oraz inwestycji w zakresie rozwoju budowy i modernizacji sieci elektroenergetycznych na terenie gminy Olecko, oraz klasyfikacji drogi krajowej i dwóch dróg wojewódzkich.

Złoża kopalin występujące na terenie miasta i gminy w ilości 39-ciu oraz tereny górnicze w ilości 10-ciu wprowadzone do tekstu części pierwszej Studium cz.1a i graficznie do rysunku „Uwarunkowania” w tym także informacyjnie do tekstu części drugiej Studium cz.1b i graficznie do rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” (nazwa, numer z konturami ich granic) na podstawie stanu zasobów systemu informacji geologicznej MIDAS wg danych na sierpień 2020 r.

18.1. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH USTALEŃ ZMIANY STUDIUM przyjętej Uchwałą nr BRM.0007.103.2021 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 30 września 2021 r.

Zmiana Studium sporządzona została na podstawie Uchwały Nr BRM.0007.63.2020 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko zmienionej Uchwałą Nr BRM.0007.89.2020 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 28 sierpnia 2020 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko.

Zmiana polegała na:

- ustaleniu nowych terenów: pod zabudowę mieszkaniowo-usługową oznaczonych symbolem MU oraz pod zabudowę wielorodzinną oznaczonych symbolem MW,
- wyznaczeniu obszaru lokalizacji zespołu ogniw fotowoltaicznych wytwarzających energię o mocy powyżej 100 kW z ustaloną strefą ochronną,
- wprowadzeniu udokumentowanego złoża Łęgowo X do warstwy uwarunkowań gminy.

18.2. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH USTALEŃ ZMIANY STUDIUM przyjętej w listopadzie 2021 r.

Zmiana studium sporządzona przez Pracownię projektową „PLANIKA” Joanna Śmiarowska w siedzibie w Gdańsku w 2021 r., na podstawie Uchwały Nr GRM.0007.94.2020 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 25 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olecko,



dotyczy wyznaczenia terenu eksploatacji kruszywa naturalnego w obrębie ewidencyjnym Olecko 1 dz. nr 13/14 i 13/8 w granicach udokumentowanego złoża „Olecko IV”. Dotychczasowy kierunek zagospodarowania terenu objętego opracowaniem przed zmianą studium to: U - tereny planowanej zabudowy usługowej w kierunku rozwoju działalności gospodarczej o ograniczonym stopniu uciążliwości oraz ZI - tereny istniejącej i planowanej zieleni izolacyjnej. W celu wyeliminowania uciążliwości (hałas, niszczenie drogi) spowodowanych przez przejazd ciężkich samochodów drogą gminną (dz. nr 10/7), lokalizacja zjazdu z tej drogi na przyszły teren zakładu górniczego została określona w odległości nie większej niż 100 m od granicy pasa drogowego drogi krajowej nr 65. Z uwagi na nowy kierunek zagospodarowania – eksploatację złoża – usunięto z rysunku studium (załącznik nr 4) odcinek przebiegu kierunku rozwoju ciągów pieszo-rowerowych z lokalizacją węzła aktywności w zieleni na granicy złoża „Olecko IV”.

W celu ochrony cennych terenów leśnych i zadrzewień Rynny Oleckiej zmiana studium ustala obowiązek ustanowienia filaru ochronnego tych terenów. W filarze ochronnym zabrania się wszelkich robót górniczych, o ile przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko nie wykaże możliwości prowadzenia robót górniczych w filarze ochronnym. W filarze ochronnym zaleca się z zebranego nakładu usypanie wału ziemnego o wysokości co najmniej 3 m.

Ponadto zostały określone warunki i zasady wykonywania robót na etapie przygotowania złoża do eksploatacji, w tym zostało określone, iż przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych należy zebrać wierzchnią warstwę gleby i nadkładu i składować je w formie wału ziemnego o wysokości nie mniejszej niż 3 m, w pierwszej kolejności od strony drogi gminnej (dz. nr 10/7), następnie od strony przyległych terenów leśnych oraz od strony drogi krajowej nr 65, w celu ich późniejszego wykorzystanie do prac pielęgnacyjno-porządkowych i rekultywacyjnych. Wały mają pełnić funkcję ochrony akustycznej, przed zapyleniem oraz ochronę krajobrazową zasłaniając teren wydobywania od strony dróg. Wysokość wałów ochronnych powinna być przedmiotem analizy teoretycznej propagacji hałasu i zapylenia na późniejszych etapach dokumentacji tej inwestycji.

Z uwagi na to, iż eksploatacja kruszywa nie będzie trwała dłużej niż 4 lata oraz z uwagi na aktualny brak możliwości dojazdu od strony miasta - ul. Leśnej - do terenów w sąsiedztwie złoża ze względu na nieprzejezdny wiadukt nad torami kolejowymi, a także peryferyjną lokalizację terenów wskazanych pod zabudowę przy jednoczesnym braku infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej) oraz aktualny brak działań budowlanych na terenach w sąsiedzie złoża, można prognozować, iż w trakcie eksploatacji złoża „Olecko IV” zabudowa mieszkaniowa nie powstanie w sąsiedztwie złoża, wzdłuż drogi gminnej – dz. nr 10/7.



18.3. SYNTEZA - Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę – kierunki rozwoju.

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę wynika z weryfikacji struktur osadniczych i analizy obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olecko przyjętego Uchwałą Nr.ORN.0007.94.2015 Rady Miejskiej w Olecku z dnia 29 grudnia 2015 r z późniejszą zmianą wprowadzoną Uchwałą Nr. ORN. 0007.78.2018 z dnia 28 września 2018 r. Bilans uwzględnia wskazane niniejszą zmianą obszary lokalizacyjne zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług w obrębach Rosochackie (teren byłego sadu w sąsiedztwie osiedla Siejnik) oraz teren aktywności gospodarczej w obrębie Lesk(teren pomiędzy ul. Kościuszki, a torami kolejowymi) przeznaczony do zabudowy produkcyjnej i usługowej.

Przewidywane w/w przekształcenia w strukturze zagospodarowania przestrzennego uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne i nie wpływają niekorzystnie na bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Zmiany te dotyczą zwiększenia terenów przeznaczonych pod zabudowę: mieszkaniową, usługową, aktywizacji gospodarczej.

Reasumując powyższe oraz zakładając możliwości rozwojowe oszacowano zapotrzebowanie terenów dla poszczególnych funkcji zabudowy w gminie Olecko.

IV. Możliwości rozwojowe poszczególnych typów zabudowy (powierzchnie przedstawione w m²)

Typ zabudowy	Chłonność	Zapotrzebowanie	Bilans uwzględniający zmianę studium
Tereny zabudowy mieszkaniowej	491 029,0 m ²	513 710,6 m ²	-22 681,0 m²
Tereny zabudowy zagrodowej	1 069 148,0 m ²	134 355,0 m ²	934 793,0 m ²
Tereny zabudowy usługowej	436 012,0 m ²	447 622,5 m ²	-11 610,0 m²
Tereny usług turystycznych, w tym zabudowy letniskowej	148 917,0 m ²	497 575,0 m ²	-348 658,0 m²
Tereny aktywizacji gospodarczej	142 508,0 m ²	142 892,6 m ²	-385,0 m²

Źródło: Opracowanie własne

Uwzględniając informacje zawarte w powyższej tabeli w przyszłości możliwe będzie wyznaczenie nowych, niewielkich terenów przeznaczonych pod zabudowę dla zabudowy: mieszkaniowej, usługowej, aktywizacji gospodarczej oraz terenów usług turystycznych w tym zabudowy letniskowej.



W wyniku wprowadzenia zmiany studium w zakresie wyznaczenia terenu eksploatacji kruszywa naturalnego w obrębie ewidencyjnym Olecko 1 dz. nr 13/14 i 13/8 w granicach udokumentowanego złoża „Olecko IV” i zmiany kierunku zagospodarowania terenu o powierzchni 12,2048 ha z „U” - tereny planowanej zabudowy usługowej w kierunku rozwoju działalności gospodarczej o ograniczonym stopniu uciążliwości na „PE” - tereny rozwojowe eksploatacji udokumentowanych złóż surowców mineralnych, bilans terenów zabudowy usługowej uległ zmianie w zakresie chłonności powierzchni użytkowej terenów usługowych – został zmniejszony o 14 645,7m² (wyliczeń dokonano zgodnie z założeniami określonymi w opracowaniu „Potrzeby i możliwości rozwoju miasta i gminy Olecko. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę” Olecko, 2018, Zakład Usług Projektowych Arch.-Urb. w Olecku, mgr inż. arch. Edyta Skolimowska). Zmianę w chłonności i bilansie uwzględniającym zmianę studium przedstawia poniższa tabela.

V. *Możliwości rozwojowe zabudowy usługowej (powierzchnie przedstawione w m²)*

Typ zabudowy	Chłonność	Zapotrzebowanie	Bilans uwzględniający zmianę studium
Tereny zabudowy usługowej	421 366,3 m ²	447 622,5 m ²	-26 255,7 m ²

19. SPIS TABEL ZAWARTYCH W TEKŚCIE

I. <i>Zadania inwestycyjne PGE Dystrybucja SA ujęte w Planie rozwoju na lata 2017 – 2022</i>	69
II. <i>Inwestycje planowane do realizacji na terenie Miasta i Gminy Olecko na lata 2012 - 2020</i>	70
III. <i>Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym</i>	77
IV. <i>Możliwości rozwojowe poszczególnych typów zabudowy (powierzchnie przedstawione w m²)</i>	91

20. SPIS GRAFIK ZAWARTYCH W TEKŚCIE

A. <i>Schemat projektowanych zielonych korytarzy – miasto Olecko</i>	66
B. <i>Schemat obszarów planowanych przestrzeni publicznych</i>	79