

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Olsztynku
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu położonego w obrębie geodezyjnym Maróz „Obszar A” w gminie Olsztynek

1 Podstawa prawna

Art. 15, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.: Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

2 Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu położonego w obrębie geodezyjnym Maróz „Obszar A” w gminie Olsztynek.

Plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olsztynek, przyjętego uchwałą Nr X-92/99 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 10 czerwca 1999 roku, zmienionego uchwałą Nr VIII-56/2015 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 26 maja 2015 r.

W związku z powyższym, należy stwierdzić, że spełniony został wymóg art., 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

3.1 Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Natomiast w Rozdziale III, § 13 - § 29 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, a także ustalenia szczegółowe dla terenów dróg i ciągów pieszo-jezdných.

3.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe

- * Projekt planu miejscowego w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
- * Projekt planu miejscowego w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego. Obszar opracowania planu znajduje się w granicach następujących prawnych form ochrony przyrody: obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej oraz obszaru specjalnej ochrony ptaków (OSOP) Natura 2000 - Puszcza Napiwodzko-Ramucka, kod obszaru: PLB280007.
- * Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury wskazano w § 7. Obszar objęty granicami planu zlokalizowany jest poza obszarowymi formami ochrony zabytków.
- * Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych wskazano w § 9.
- * W Rozdziale III, § 13 - § 29 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

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

- * Projekt zmiany planu miejscowego w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego.
- * § 10 odnosi się do granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów. Na obszarze planu nie występują tereny górnicze. Nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi. Nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
- * W § 11 sprecyzowano ustalenia dla systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków.
- * Plan przeznaczają też część terenów na tereny zielone: § 22 (ustalenia szczegółowe dla lasów) oraz § 24 (ustalenia szczegółowe dla terenów zieleni naturalnej). Ponadto dla poszczególnych przeznaczeń terenów związanych z realizacją zabudowy wskazano minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.
- * W związku z lokalizacją zabudowy na gruntach leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa – konieczne było przeprowadzenie procedury zmierzającej do uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne (Decyzja Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 08.04.2016 r., znak: IG.I.7151.9.2016).

3.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury wskazano w § 7. Obszar objęty granicami planu zlokalizowany jest poza obszarowymi formami ochrony zabytków.

3.5 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

§ 10 odnosi się do granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów. Na obszarze planu nie występują tereny górnicze. Nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi. Nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

3.6 Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany.

Jednak w ustaleniach szczegółowych przedmiotowego projektu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w prognozie skutków finansowych dla miejscowego planu.

3.7 Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach obszaru objętego planem znajdują się zarówno grunty należące do osób prywatnych i jednostek samorządu terytorialnego.

3.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

- * Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa.
- * Teren objęty zmianą miejscowego planu nie stanowi terenu zamkniętego ani nie znajduje się w jego strefie ochronnej. W związku z czym przedmiotowy teren nie pełni funkcji związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, nie ma też na nie wpływu.
- * Projekt planu w zakresie obronności i bezpieczeństwa Państwa uzgodniono z następującymi organami:
 - Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego – Delegatura Olsztyn,
 - Wojewódzkim Sztabem Wojskowym w Olsztynie,

- Warmińsko-Mazurskim Oddziałem Straży Granicznej w Kętrzynie,
- Warmińsko-Mazurskim Urzędem Wojewódzkim – Wydział Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego,
- Wojewódzką Komendą Policji w Olsztynie.

3.9 Potrzeby interesu publicznego

Ustalenia miejscowego planu zabezpieczają tereny pod drogi a także uwzględniają istniejące i planowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. W planie wskazano też przestrzenie publiczne.

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

Projekt planu miejscowego w §11 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

3.11 Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Burmistrz Olsztynka na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Poinformował o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu położonego w obrębie geodezyjnym Maróz „Obszar A” w gminie Olsztynek. Ogłoszenie/obwieszczenie ukazało się: na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Olsztynku, w prasie lokalnej (Gazeta Wyborcza), zostało wysłane sołtysowi celem wywieszenia na tablicy ogłoszeń, stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Olsztynku.

W powyższym ogłoszeniu/obwieszczeniu znalazła się informacja o podjęciu przez Radę Miejską uchwały Nr XXXVIII-361/2010 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 30 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu położonego w obrębie geodezyjnym Maróz „Obszar A” w gminie Olsztynek. Burmistrz poinformował też o możliwości składania wniosków do planu miejscowego wskazując termin oraz zakres treści, jakie winien zawierać wniosek.

W odpowiedzi na ogłoszenie/obwieszczenie Burmistrz Olsztynka otrzymał dziewięć wniosków do planu miejscowego.

Mieszkańcy wnioskowali m. in. o: przeznaczenie działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeznaczenie działki na cele zabudowy usług turystyki

lub też wskazywali konkretne wnioskowane parametry zabudowy. Burmistrz Olsztyńka rozpatrzył wnioski. Część wniosków została uwzględniona.

Następnie, Burmistrz Olsztyńka poinformował mieszkańców o wyłożeniu planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od: 13.06.2016 – 06.07.2016 r. Ogłoszenie/obwieszczenie ukazało się m. in. w prasie lokalnej czy na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Olsztyńku.

W dniu 01.07.2016 r. odbyła się również dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie miejscowym.

W w/w ogłoszeniu/obwieszczeniu Burmistrz poinformował o możliwości składania uwag do wyłożonego projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko. Termin składania uwag upłynął 22.07.2016 r.

Wpłynęły dwie uwagi mieszkańców. Wnoszono o przeznaczenie działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (przeznaczenie w wyłożonym planie: teren rekreacji indywidualnej). Burmistrz nie uwzględnił złożonych uwag co uargumentował w następujący sposób: *Zdecydowana większość budynków zlokalizowanych na terenie objętym planem nie jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym. Według ewidencji gruntów i budynków tylko nieliczne budynki mają funkcję mieszkalną. Dominuje zabudowa rekreacji indywidualnej w związku z czym wskazane planowane przeznaczenie terenu jest adekwatne do sposobu użytkowania terenu.*

Z uwagi na wprowadzone zmiany w ustaleniach planu miejscowego – projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu. Burmistrz Olsztyńka ponownie zatem poinformował mieszkańców o wyłożeniu planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od: –

Na dyskusji publicznej, która miała miejsce dnia zjawili/nie zjawili się mieszkańcy.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko mieszkańcy wnieśli/nie wnieśli uwagi.

3.12 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego w § 11 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

3.13 Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

W odpowiedzi na ogłoszenie/obwieszczenie Burmistrz Olsztynka otrzymał dziewięć wniosków do planu miejscowego. Mieszkańcy wnioskowali m. in. o: przeznaczenie działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przeznaczenie działki na cele zabudowy usług turystyki lub też wskazywali konkretne wnioskowane parametry zabudowy. Burmistrz Olsztynka rozpatrzył wnioski. Część wniosków została uwzględniona.

Po pierwszym wyłożeniu planu miejscowego wpłynęły dwie uwagi mieszkańców. Wnoszono o przeznaczenie działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (przeznaczenie w wyłożonym planie: teren rekreacji indywidualnej). Burmistrz nie uwzględnił złożonych uwag co uargumentował w następujący sposób: Zdecydowana większość budynków zlokalizowanych na terenie objętym planem nie jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny. Według ewidencji gruntów i budynków tylko nieliczne budynki mają funkcję mieszkalną. Dominuje zabudowa rekreacji indywidualnej w związku z czym wskazane planowane przeznaczenie terenu jest adekwatne do sposobu użytkowania terenu.

[Do wyłożonego po raz drugi do publicznego wglądu projektu planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko mieszkańcy wnieśli/nie wnieśli uwagi.](#)

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają interes publiczny. Plan zabezpiecza tereny pod przestrzenie publiczne.

Ochrona interesów osób prywatnych została omówiona w punkcie 2.7 przedmiotowego opracowania.

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

Analizy środowiskowe wykonano w ramach prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń planu miejscowego.

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Burmistrz Olsztynka wykonał *Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania*

przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, w której dokonano m. in. analizy społecznej.

3.14 W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
2. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
3. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
4. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141),
w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Granice terenu, objętego projektowanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego określono w Uchwale Nr XXXVIII-361/2010 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 30 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu położonego w obrębie geodezyjnym Maróz „Obszar A” w gminie Olsztynek.

Maróz to wieś położona w województwie warmińsko-mazurskim, w powiecie olsztyńskim, gminie Olsztynek. Obszar opracowania położony jest przy południowo-zachodnim brzegu jeziora Maróz, około 10 km na południowy-wschód od Olsztynka.

Obszar opracowania nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Teren jest znacznie przekształcony antropogenicznie. Znaczny obszar w południowej części terenu zajmuje ośrodek wypoczynkowy dla dzieci i młodzieży, wschodnią część przy jeziorze Maróz zajmują prywatne domy letniskowe. Na południowym wschodzie znajduje się gminne kąpielisko wraz z wypożyczalnią sprzętu pływackiego. Centralną część zajmuje wąwóz, w którym znajdują się dwa rowy melioracyjne, pokryte naturalną roślinnością i lasem. Północna część jest zabudowana

domkami letniskowymi. Istniejące niezabudowane działki pokryte są lasem oraz naturalną roślinnością łąkową.

Za pomocą przedmiotowego planu miejscowego zostanie uporządkowana istniejąca zabudowa wsi Maróz, zabezpieczona zostanie roślinność naturalną oraz przeznaczone będzie kilka działek leśnych na terenach pod rekreację indywidualną.

Projekt planu miejscowego przeznaczają część terenów dotąd niezabudowanych – na cele budowlane. Należy mieć na uwadze, iż teren opracowania jest w znacznej mierze już zainwestowany. Jest bardzo dobrze skomunikowany za pomocą dróg publicznych, wewnętrznych oraz ciągów pieszych. Obszar ma w pełni wykształconą strukturę funkcjonalno-przestrzenną. Uzbrojenie terenu obejmuje istniejącą sieć wodociągową, kanalizacji sanitarnej (niepełne pokrycie terenu) i elektroenergetyczną.

4 Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1¹, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2²

Burmistrz Olsztyńka dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Olsztynek” stanowi załącznik nr 1 do uchwały Nr XXVII-227/2016 Rady Miejskiej w Olsztyńku z dnia 10 listopada 2016 r. Rada Miejska w Olsztyńku dokonała oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

¹ ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 32, ust. 1 tj. *W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.*

² ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 32, ust. 2 tj. *Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.*

W opracowaniu „Analiza ...” podano wykaz planów będących w trakcie sporządzania. Pod pozycją nr 9 w tabeli podano przedmiotowy miejscowy plan – „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu położonego w obrębie geodezyjnym Maróz „Obszar A””.

Wnioski z przeprowadzonej analizy wskazują, że należy dokończyć rozpoczęte procedury planistyczne trwające w czasie jej sporządzenia.

Mając powyższe na uwadze niniejsza zmiana jest zgodna z wynikami tej analizy.

5 Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego zawiera szczegółowy podział na wydatki i dochody, jakie otrzyma gmina z tytułu uchwalenia planu miejscowego. Urząd Miejski w Olsztynku uzyska dochody m. in. z tytułu: opłaty planistycznej, podatku od nieruchomości czy sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Urzędu. W przypadku planowanych wydatków – będą to koszty związane z ewentualną rozbudową sieci uzbrojenia terenu (kanalizacji sanitarnej). Gmina Olsztynek nie poniesie kosztów związanych z wykupem gruntów pod budowę lub poszerzenia dróg publicznych.