

UZASADNIENIE

do UCHWAŁY NR ...-.../2018 RADY MIEJSKIEJ W OLSZTYNKU z dnia 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla linii wysokiego napięcia Olsztynek – Biesal

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 linii wysokiego napięcia Olsztynek – Biesal.

Z wnioskiem o podjęcie przez Radę Miejską w Olsztyнку uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu wystąpił pełnomocnik Inwestora ENERGA – OPERATOR S.A. – firma Eltel Networks Energetyka S. A. z siedzibą w Olsztyynie.

Celem przystąpienia do opracowania planu miejscowego jest stworzenie podstaw prawnych do realizacji inwestycji celu publicznego polegającego na:

- przebudowie istniejącej jednotorowej napowietrznej linii WN 110 kV od GPZ Olsztynek do słupa nr 127 (zlokalizowany w obrębie geodezyjnym Ameryka) na linię dwutorową
- oraz budowie elektroenergetycznej jednotorowej kablowo – napowietrznej linii WN 110 kV wraz z kablem światłowodowym od słupa nr 127 na terenie gm. Olsztynek do słupa nr 99 w miejscowości Biesal w gminie Gietrzwałd.

Ponadto fragmenty terenów objętych planem wymagały wszczęcia procedury mającej na celu zmianę przeznaczenia z gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W związku z powyższym Burmistrz Olsztyńka występował o zgodę na zmianę przeznaczenia dla gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa (zgodę uzyskano, o czym mowa w pkt 3.3 niniejszego uzasadnienia). Przedmiotowa procedura jest możliwa do realizacji jedynie poprzez ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Realizacja planu miejscowego nie narusza zapisów Uchwały Rady Miejskiej w Olsztyńku Nr XXXIX-348/2017 z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek. Trasa linii jest rysowana na załączniku nr 4 do Uchwały – oznaczenie w legendzie: projektowana linia elektroenergetyczna o napięciu 110 kV. W związku z powyższym, należy stwierdzić, że spełniony został wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zamierzone przedsięwzięcie stanowi inwestycję celu publicznego zgodnie z art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z przywołanym przepisem, celami publicznymi są: „budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń.”

Reasumując, celem określenia sposobów zagospodarowania terenów i zabudowy, stwierdzono konieczność rozpoczęcia procedury planistycznej w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Poprzez zapisy planu stworzone zostaną narzędzia prawne umożliwiające realizację planowanej inwestycji.

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

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego tj. dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, a także ustalenia szczegółowe dla terenów dróg – wskazano w §5, 17-27.

3.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego tj. dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, a także ustalenia szczegółowe dla terenów dróg – wskazano w §5, 17-27.

Projekt planu miejscowego w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu. Obszar opracowania planu znajduje się w granicach: Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Pasłęki, Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Taborskich, Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Dolina Pasłęki PLB280002, Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych nr 212 – Olsztynek.

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

Projekt planu miejscowego w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu. Wskazano m. in., że teren objęty planem znajduje się częściowo w granicach następujących prawnych form ochrony przyrody: Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Pasłęki, Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Taborskich, Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Dolina Pasłęki PLB280002.

W granicach obszarów chronionego krajobrazu obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody, w tym: Uchwała Nr XXVI/605/17 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 kwietnia 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki oraz Rozporządzenie Nr 150 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 13 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Taborskich.

W/w akty prawa miejscowego na terenie Obszaru wskazują zakazy takie jak:

- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu

drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;

- likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych.

W aktach prawa miejscowego wskazano również wyjątki od stosowania w/w zakazów - nie dotyczą:

- wykonywania zadań na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa;
- realizacji inwestycji celu publicznego.

Powyższe ma zastosowanie w przypadku realizacji inwestycji linii celu publicznego, dla którego sporządzany jest przedmiotowy miejscowy plan tj. budowy linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia Olsztynek – Biesal. Projektowana inwestycja przyczyni się do zapewnienia bezpieczeństwa energetycznego gminy Olsztynek i regionu.

§ 10 odnosi się do granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Z uwagi na częściową lokalizację inwestycji na gruntach leśnych – zaszła konieczność przeprowadzenia procedury mającej na celu zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych). Plan przeznacz na cele nierolnicze i nieleśne 0,4812 ha gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa, na podstawie zgody wyrażonej decyzją Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia: 15.11.2018 r. (data wpływu do Urzędu Miejskiego w Olsztynku: 21.11.2018 r.), znak: IG.I.7151.35.2018.

3.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Projekt planu miejscowego w §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W granicach terenu objętego planem występują zabytki archeologiczne (stanowisko nr 11 (AZP 26-59), stanowisko nr 17 (AZP 27-59), stanowisko nr 7 (AZP 28-59)) oraz zabytkowa aleja drzew, która jest wpisana do gminnej ewidencji zabytków (wzdłuż drogi oznaczonej symbolem 1KDZ (droga powiatowa nr 1425 N, Podlejki – Olsztynek)).

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

§10 odnosi się do granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Nie wskazano liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, ze względu na to, że działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, będą przedmiotem indywidualnego zainwestowania ich przyszłych właścicieli.

3.6 Walory ekonomiczne przestrzeni

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

W ustaleniach szczegółowych przedmiotowego projektu wskazano ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - mając na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu.

3.7 Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów.

3.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Projekt planu w zakresie obronności i bezpieczeństwa Państwa uzgodniono z następującymi organami: Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkim Sztabem Wojskowym, Wydziałem Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego Urzędu Wojewódzkiego, Policją, Strażą Graniczną.

Teren oznaczony symbolem 1KK/TZ stanowi teren zamknięty, dla którego nie zostały określone granice stref ochronnych terenu zamkniętego. Zasady lokalizacji zabudowy w sąsiedztwie terenu regulują przepisy odrębne.

3.9 Potrzeby interesu publicznego

Ustalenia miejscowego planu zabezpieczają tereny pod drogi a także uwzględniają istniejące i planowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

Sama inwestycja, na potrzeby, której jest sporządzany przedmiotowy miejscowy plan, stanowi inwestycję celu publicznego. Ma na celu poprawę warunków równowagi i pewności zasilania w energię elektryczną województwa warmińsko-mazurskiego oraz zapewnienie trwałego i zrównoważonego rozwoju gospodarczego regionu, poprzez:

- poprawę niezawodności funkcjonowania systemu dystrybucyjnego i przesyłowego energii elektrycznej,
- zapewnienie pokrycia zapotrzebowania na energię elektryczną obszaru północnej Polski,
- zapewnienie ciągłości dostaw energii elektrycznej do odbiorców,
- zwiększenie możliwości przyłączenia się nowych odbiorców.

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

Projekt planu miejscowego w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Ponadto linia 110 kV zostanie wybudowana wraz z kablem światłowodowym (sieć szerokopasmowa).

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

Ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla linii wysokiego napięcia Olsztynek – Biesal, w granicach określonych Uchwałą Nr XLII-376/2018 Rady Miejskiej w Olsztyńku z dnia 30 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla linii wysokiego napięcia Olsztynek – Biesal.

Poinformował o podjęciu przez Radę Miejską ww. Uchwały. Ogłoszenie/obwieszczenie ukazało się na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Olsztyńku, na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu, a także w prasie. Mieszkańcy zostali poinformowani o możliwości składania wniosków do planu, miejscu składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać.

W odpowiedzi na zawiadomienie wpłynęły dwa wnioski od osób fizycznych:

- wniosek dotyczący zmiany przebiegu trasy projektowanej linii 110 kV (przesunięcie poza działkę wnioskodawców). Lokalizacja planowanej inwestycji wyznaczona została zbyt blisko zabudowy. Wpływie negatywnie na krajobraz (Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Pasłęki),
- wniosek o wstrzymanie realizacji inwestycji do czasu złożonego wcześniej przez wnioskodawców wezwania do uchylenia uchwały w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu.

Burmistrz postanowił nie uwzględniać wniosków. Przebieg linii został zaprojektowany zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami. Minimalna odległość linii od zabudowań mieszkalnych została zachowana. Wpływ linii na środowisko (w tym Obszar Chronionego Krajobrazu) zostanie zbadany w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzanej do miejscowego planu. Ponadto zamierzone przedsięwzięcie stanowi inwestycję celu publicznego i ma na celu poprawę warunków równowagi i pewności zasilania w energię elektryczną województwa warmińsko-mazurskiego oraz zapewnienie trwałego i zrównoważonego rozwoju gospodarczego regionu.

Następnie Burmistrz obwieścił/ogłosił o wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. W obwieszczeniu/ogłoszeniu wskazał termin i miejsce wyłożenia, informację o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, informacje na temat możliwości składania uwag do projektu. Obwieszczenie znalazło się w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej Urzędu.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 02.01.2019 r. do 25.01.2019 r.

W trakcie wyłożenia, w dniu 08.01.2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami projektu

planu. Na dyskusji publicznej **zjawili się / nie zjawili się** mieszkańcy.

Termin na składanie uwag upłynął 10.02.2019 r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie pisemnej bądź elektronicznej. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu **wniesiono / nie wniesiono** uwag.

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

Projekt planu miejscowego w §13 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

Burmistrz po obwieszczeniu/ogłoszeniu, iż przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu otrzymał dwa wnioski od mieszkańców, których nie uwzględnił. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu **wniesiono / nie wniesiono** uwag. Zagadnienie omówiono szczegółowo w pkt 3.11 przedmiotowego opracowania.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają interes publiczny. Plan zabezpiecza tereny pod przestrzenie publiczne. Ochrona interesów osób prywatnych została omówiona w punkcie 3.7 przedmiotowego opracowania.

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

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

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Burmistrz wykonał Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, w której dokonano m. in. analizy społecznej.

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

- 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.

Do opracowania miejscowego planu przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XLII-376/2018 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 30 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla linii wysokiego napięcia Olsztynek – Biesal.

Głównym celem sporządzenia miejscowego planu jest ustalenie realizacji inwestycji celu publicznego związanego z infrastrukturą techniczną – elektroenergetyką.

W planie miejscowym ustalono następujące przeznaczenia terenów:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN;
- teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony symbolem RM;
- teren rolniczy, oznaczony symbolem R;
- lasy, oznaczone symbolem ZL;
- teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem E;
- teren drogi publicznej klasy ekspresowej, oznaczony symbolem KDS;
- teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem KDZ;
- teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem KDL;
- teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW;
- teren komunikacji kolejowej – teren zamknięty, oznaczony symbolem KK/TZ.

Plan miejscowy dopuszcza realizację budynków na terenach oznaczonych symbolem MN.

Teren 1MN wyznaczono w granicach działki nr 21-23/1 oraz na fragmencie działki nr 21-24/3 (Mierki). Na działce 21-23/1 znajduje się istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Fragment działki nr 24/3 objętej przedmiotowym planem miejscowym jest na ten moment niezabudowany. Dla działki tej 22 lipca 2009 r. wydana została decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Teren 2MN wyznaczony został w granicach działki nr 21-10/1 (Mierki), dla której 27 września 2010 roku wydana została decyzja o warunkach zabudowy. Przedmiotem inwestycji była budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Realizacja zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych jest możliwa na terenach oznaczonych symbolem RM.

Teren oznaczony symbolem 1RM obejmuje fragment działki nr 27-57/9 (Samagowo-Kąpity). Teren 2RM wyznaczono na działkach nr 27-172/2 i 27-173 (Samagowo-Kąpity). Oba tereny są w chwili obecnej niezabudowane.

Teren 3RM obejmuje fragment działki nr 21-10/2 (Mierki) z istniejącą już zabudową.

Plan miejscowy dopuszcza również realizację budynków służących prowadzeniu gospodarki rolnej (budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych, inwentarskich) na terenach oznaczonych symbolem R, z wyłączeniem obiektów mieszkalnych.

Zabudowa rolnicza, której realizację dopuszczają ustalenia planu miejscowego będzie ściśle związana z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Jej lokalizacja będzie uwzględniała m. in. strukturę gospodarstwa (rozkład pól, odległości między nimi, czas dojazdu). Czynniki lokalizacji takie jak: dostęp do komunikacji zbiorowej czy sąsiedztwo zwartej zabudowy – mają mniejsze znaczenie przy lokalizowaniu siedliska rolniczego. Zwłaszcza ze względu na fakt, iż zabudowa zagrodowa to często zabudowa rozproszona.

Ponadto tereny R, ze względu na przyjęte granice planu, stanowią wąskie pasy terenu, uniemożliwiające w granicy planu lokalizację całego budynku a jedynie jego fragmentu. Ustalenie możliwości zabudowy terenów R jest zasadne i dotyczy sytuacji, gdy realizowana będzie zabudowa na gruntach przyległych do granicy planu. Tym samym możliwe będzie lokalizowanie fragmentów budynków na terenie R, podczas gdy większa część budynku zlokalizowana będzie już poza granicą planu miejscowego. W planie nie określono parametrów intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej. Wskaźniki te odnoszą się do działki budowlanej, a ze względu na charakter inwestycji celu publicznego, granicami planu objęto jedynie ich fragmenty. Zasadna jest, więc rezygnacja z określenia tych parametrów dla terenów oznaczonych symbolem R.

Dla terenów oznaczonych symbolem E, ze względu na fakt, że na terenach tych będą lokalizowane konstrukcje wsporcze linii elektroenergetycznych, również nie określono parametrów intensywności zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, powierzchni zabudowy oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy.

4 Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Rada Miejska w Olsztynku podjęła Uchwałę Nr XXVII-227/2016 z dnia 10 listopada 2016 r. Załącznikiem nr 1 do Uchwały jest opracowanie pt. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Olsztynek”. „Analiza...” została wykonana w maju 2016 r. W dokumencie brak odniesień do planu miejscowego. Uchwała Rady Miejskiej w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu została podjęta natomiast 31 stycznia 2018 r. na wniosek Inwestora realizującego przedmiotowy cel publiczny. Inwestycja ta jest niezależna od polityki władz gminy Olsztynek i ma na celu poprawę warunków równowagi i pewności zasilania w energię elektryczną województwa warmińsko-mazurskiego oraz zapewnienie trwałego i zrównoważonego rozwoju gospodarczego regionu, poprzez:

- poprawę niezawodności funkcjonowania systemu dystrybucyjnego i przesyłowego energii elektrycznej,
- zapewnienie pokrycia zapotrzebowania na energię elektryczną obszaru północnej Polski,
- zapewnienie ciągłości dostaw energii elektrycznej do odbiorców,
- zwiększenie możliwości przyłączenia się nowych odbiorców.

5 Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Na podstawie art. 21 ust. 2 pkt. 4 Ustawy i planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym koszty opracowania planu dla inwestycji celu publicznego „obciążają inwestora, realizującego w/w inwestycję, w części, w jakiej jest on bezpośrednią konsekwencją zamiaru realizacji tej inwestycji.

Szczegółowy opis wydatków i wpływów, jakie otrzyma Urząd Miejski w Olsztynku z tytułu uchwalenia planu miejscowego jest podany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

6 Uzasadnienie dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustalonych w uchwale

Zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości jest obligatoryjnym elementem planu miejscowego.

W uchwale wskazano, że w granicach planu *nie zachodzą przesłanki do określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.*

W granicach planu realizację **zabudowy nierolniczej** wyznaczono na terenach oznaczonych symbolami 1MN i 2MN. Teren 1MN wyznaczono w granicy 2 działek ewidencyjnych. Jedna działka została w całości objęta w planie miejscowym, druga działka – w części. Działki te mają regularny, prostokątny kształt – warunki ich zagospodarowania są dobre. Teren 2MN stanowi jedną działkę ewidencyjną.

W związku z powyższym odstąpiono od ustalania parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości.

Jeżeli plan miejscowy obejmowałby obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, Rada Miejska w Olsztynku, po jego uchwaleniu, podjęłaby uchwałę o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości - zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.

7 Uzasadnienie dotyczące zakazu zabudowy na terenach oznaczonych symbolami: 10R, 14R, 16R w uchwale

W uchwale na terenach oznaczonych symbolem R (teren rolniczy) dopuszczono realizację obiektów i urządzeń służących prowadzeniu gospodarki rolnej, z zakazem lokalizacji budynków mieszkalnych. Wskazano, iż powyższe nie dotyczy obszarów: 10R, 14R, 16R.

Teren 10R stanowi wąski, około 6 metrowy pas terenu, położony pomiędzy drogą publiczną klasy ekspresowej 1KDS a terenem komunikacji kolejowej 1KK/TZ. Parametry tego terenu uniemożliwiają realizację obiektów budowlanych (budynków) zgodnie z warunkami technicznymi. W związku z powyższym w uchwale wskazano zakaz lokalizacji zabudowy.

Na terenach 14R i 16R w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Olsztynek wskazano wariant I i wariant II wschodniej obwodnicy Olsztynka i Mierek. Zgodnie ze Studium: *Ponadto w planie jest budowa wschodniej obwodnicy Olsztynka i Mierek w ciągu drogi krajowej nr 58 do węzła Olsztynek Wschód, oraz przebudowa DK 58 do parametrów drogi GP. Prace projektowe wstrzymano jednak w 2009 r., a realizacja DK58 wraz z wschodnią obwodnicą Olsztynka nie znalazła się rządowym Programie Budowy Dróg Krajowych na lata 2014-2023 (z perspektywą do 2025) i nie ma zapewnionego finansowania. Niemniej jednak jest to istotne połączenie komunikacyjne dla miasta i wsi Mierki, studium natomiast jako wieloletni dokument programowo-przestrzenny winno je utrzymać.*

W związku ze wstrzymaniem prac projektowych, brakiem wyboru wariantu, w planie miejscowym wskazano zakaz zabudowy terenów 14R i 16R, wyznaczono też nieprzekraczalne linie zabudowy - ustalając tym samym teren pod rezerwę przyszłej obwodnicy.

8 Uzasadnienie dotyczące zakazu zabudowy na terenach oznaczonych symbolem ZL w uchwale

Ze względu na to, że planem objęto jedynie fragmenty terenów leśnych oraz fakt, że zabudowa służąca gospodarce leśnej jest realizowana zdecydowanie rzadziej niż zabudowa związana z gospodarką rolną, zdecydowano o wprowadzeniu zakazu realizacji obiektów budowlanych na terenach leśnych (z wyłączeniem: kablowej linii 110 kV wraz z infrastrukturą towarzyszącą, przewodów istniejącej linii 220 kV wraz z infrastrukturą towarzyszącą). Ponadto tereny te stanowią wąskie pasy tereny uniemożliwiające realizację obiektów budowlanych (budyneków) zgodnie z warunkami technicznymi.