

## **UZASADNIENIE**

### **do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynka dla terenów przy ul. Sosnowej**

Projekt planu został sporządzony na podstawie Uchwały Nr XXXIX-349/2017 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynka dla terenów przy ul. Sosnowej.

Granicami niniejszego projektu planu został objęty obszar o powierzchni około 5,9 ha, położony w mieście Olsztynek, pomiędzy drogą krajową nr 51 a ul. Leśną.

Zgodnie z art.15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) przy sporządzaniu ww. planu, uwzględniono:

#### **I. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 2:**

##### **1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

W projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy, funkcji terenów, a także sposobu ich rozmieszczenia na działce oraz parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych dotyczących gabarytów obiektów.

Tereny elementarne wyodrębnione liniami rozgraniczającymi w miejscowym planie zostały wyznaczone w oparciu o obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz inwentaryzację w granicach obszaru objętego planem miejscowym. Mając na względzie podstawowy cel planowania przestrzennego jakim jest ochrona ładu przestrzennego, w granicach terenów inwestycyjnych wyznaczono linie zabudowy. Linie zabudowy od strony dróg wyznaczone były w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.

Oprócz kształtowania linii zabudowy w celu ochrony ładu przestrzennego w planie miejscowym uwzględnione zostały również parametry techniczne i wskaźniki dla zabudowy. Podobnie jak w sytuacji samych funkcji terenów, taki i w tym przypadku określone były na podstawie inwentaryzacji i analiz przestrzennych zabudowy, zarówno objętej opracowaniem planu miejscowego jaki i znajdującej się w jego sąsiedztwie.

## **2) walory architektoniczne i krajobrazowe**

W projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności odnoszących się do: rozmieszczenia obiektów budowlanych, ustaleń parametrów technicznych w tym: geometrii dachów, maksymalnej wysokości, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

## **3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia odnoszące się do ochrony elementów środowiska tj. gruntów i ziemi, powietrza, wody, wód gruntowych, zieleni oraz zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Teren objęty planem nie znajduje się w granicach obszarów objętych ochroną przyrody na podstawie przepisów odrębnych. Dodatkowo w granicach planu nie zachodziły przesłanki wymagające przeprowadzenia procedury uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

## **4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Na obszarze objętym przedmiotowym planem miejscowym nie znajdują się obiekty i obszary objęte prawną formą ochrony zabytków.

## **5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

W zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia, na podstawie stanowisk organów opiniujących i uzgadniających projekt w zakresie zagrożeń powodziowych i osuwania się mas ziemnych, w zapisach planu wskazano, iż w granicach obszaru planu nie występują:

- obszary osuwania się mas ziemnych;
- tereny górnicze;

Ponadto w planie miejscowym zawarto zapisy nakazujące wykonanie miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych w odpowiedniej ilości oraz w odpowiednim rozmieszczeniu.

## **6) walory ekonomiczne przestrzeni**

Przy opracowaniu projektu planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni w szczególności uwzględniając potencjał rozwojowy obszaru planu, a także możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu.

Z uwagi na fakt, że tereny przeznaczone pod poszczególne funkcje stanowią własność gminy (ewentualnie Skarbu Państwa w zarządzie GDDKiA), nie została w planie ustalona stawka do naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **7) prawo własności**

Projekt planu nie obejmuje terenów prywatnych. Jego ustalenia mogą natomiast pośrednio wpływać na interesy osób trzecich bezpośrednio z nim sąsiadujących z powodu sąsiedztwa dwóch różnych rodzajów zabudowy: projektowanej wielorodzinnej i istniejącej jednorodzinnej. Mając powyższe na uwadze w planie wyznaczono tereny pośrednie między zabudową jednorodziną a intensywną zabudową wielorodzinną w formie terenów zieleni, zabudowy szeregowej oraz wielorodzinnej o niższej intensywności.

Ustalenia planu nie ingerują w sferę praw nabytych.

## **8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

W obszarze planu nie znajdują się obiekty i tereny dla których konieczne byłoby ustalenie szczegółowych warunków wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W procedurze sporządzania projektu planu, w zakresie dotyczącym obronności i bezpieczeństwa państwa, wystąpiono o jego uzgodnienie między innymi do: Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, Oddziału Straży Granicznej, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, oraz Komendanta Komendy Wojewódzkiej Policji.

## **9) potrzeby interesu publicznego**

Jednymi z zadań gminy są działania z zakresu budownictwa mieszkaniowego. W związku z powyższym gmina Olsztynek stara się na bieżąco stymulować podaż gruntów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną, czego wyrazem jest przedmiotowy plan.

Analizując relację popytu na nowe mieszkania oraz ich podaży stwierdzono, że zapotrzebowanie na nowe mieszkania przewyższa ich dostępność. W interesie publicznym jest więc stworzenie przez gminę warunków do rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

Dodatkowo interes publiczny w planie wyraża się w przeznaczeniu części terenu gminnego pod drogę publiczną, która zapewni właściwe skomunikowanie osiedla z istniejącym systemem komunikacyjnym.

#### **10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

W projekcie planu potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych ustalone zostały w §12. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Przedmiotowy plan swoimi granicami obejmuje istniejące na dzień uchwalenia planu drogi publiczne oraz wyznacza nowy przebieg gminnej drogi publicznej.

#### **11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**

Informację o podjęciu Uchwały Nr XXXIX-349/2017 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynka dla terenów przy ul. Sosnowej podano do publicznej wiadomości w formie: obwieszczenia umieszczonego na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Olsztynku, ogłoszenia prasowego oraz na osiedlowej tablicy ogłoszeń. Wskazano tam, że wnioski do planu należy składać na piśmie na adres Urzędu, w terminie 21 dni od dnia ukazania się ogłoszenia.

W toku prac nad planem zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została również dwukrotnie przeprowadzona procedura wyłożenia planu do publicznego wglądu, a także zorganizowania w tym czasie dyskusji publicznej dotyczącej między innymi rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie niniejszego dokumentu. W trakcie pierwszego wyłożenia projektu wpłynęły uwagi, które Burmistrz Olsztynka postanowił w części uwzględnić, co było powodem ponowienia procedury wyłożenia.

#### **12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Równolegle prowadzona jest strategiczna ocena oddziaływania na środowisko sporządzanego projektu planu na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.).

### **13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

W projekcie planu potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody zapisano w przepisach dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w §12. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

## **II. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 3**

Przy ustaleniu przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania terenu i możliwości jego zabudowy, a także podczas określania parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych, wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy osób prywatnych, a także prawo własności.

## **III. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 4**

Sporządzając projekt planu wzięto pod uwagę oszczędne i racjonalne gospodarowanie przestrzenią. Uwzględniono w szczególności możliwości rozwojowe obszaru objętego planem miejscowym poprzez lokalizację nowej zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej w ramach istniejącego osiedla, na którym występują również te funkcje. Taka lokalizacja zapobiega wyznaczaniu terenów pod nową zabudowę wielorodzinną poza granicami miasta, przyczyniając się przez to do minimalizowania negatywnych skutków suburbanizacji.

## **IV. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY**

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek przyjęta została uchwałą nr XXVII-227/2016 Rady Miejskiej w Olsztynku dnia 10 listopada 2016 r.

W dokumencie wskazano, że „to ustalenia planu miejscowego, opracowanego z uwzględnieniem walorów ładu oraz z udziałem społeczeństwa, są gwarantem racjonalnego i uporządkowanego lokalizowania zabudowy.” W związku z tym powinno się sukcesywnie zwiększać pokrycie powierzchni gminy planami miejscowymi.

Dlatego też uznaje się, że prace projektowe nad przedmiotowym planem miejscowym realizowane są w pełni zgodnie z ww. analizą aktualności.

#### **V. WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE**

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne został przedstawiony w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Andrzej Wojda