

UZASADNIENIE

do Uchwały ... Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia ... 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie geodezyjnym Łutynowo

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 oraz sposób uwzględnienie uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

2 WSTĘP

Uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w planie miejscowym dla terenu w obrębie geodezyjnym Łutynowo. Do opracowania planu miejscowego przystąpiono Uchwałą Nr XLIV-407/2022 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 29 czerwca 2022 r., zmienioną Uchwałą Nr LIII-478/2023 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 2 lutego 2023 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie geodezyjnym Łutynowo.

Obszar planu miejscowego obejmuje powierzchnię ok. 194 ha, położony jest ok. 3 km na południowy wschód od Olsztynka. Większość obszaru użytkowana jest rolniczo. Występują kompleksy leśne. W granicach obszaru objętego opracowaniem znajduje się miejscowość Łutynówko wraz zabudową mieszkaniową. Teren graniczy z jeziorem Łutynówko.

Plan miejscowy ustala następujące przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczony symbolem **MNW-MNB**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem **MWW**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony symbolem **MWW-U**;
- 4) teren usług, oznaczony symbolem **U**;
- 5) teren usług lub elektrowni słonecznej, oznaczony symbolem **U-PEF**;
- 6) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 7) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR**;
- 8) teren komunikacji kolejowej i szynowej lub obsługi podróżnych lub plaży, oznaczony symbolem **KK-KOO-ZB**;
- 9) teren komunikacji pieszo-rowerowej lub obsługi podróżnych lub plaży, oznaczony symbolem **KP-KOO-ZB**;
- 10) teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **KP-ZP**;
- 11) teren komunikacji pieszo-rowerowej lub plaży, oznaczony symbolem **KP-ZB**;

- 12) teren obsługi komunikacji lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **KO-ZP**;
- 13) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem **IE**;
- 14) teren pompowni ścieków, oznaczony symbolem **IKP**;
- 15) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem **RN**;
- 16) teren lasu, oznaczony symbolem **L**;
- 17) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **ZN**;
- 18) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**.

Celem opracowania planu miejscowego jest ustalenie zasad zagospodarowania terenów i parametrów zabudowy zgodnie z planowaną inwestycją parku rozrywki oraz terenami mieszkaniowymi.

Na analizowanym obszarze nie został dotąd podjęty plan miejscowy. Ustalenia projektu planu miejscowego są zgodne ze zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek przyjętą Uchwałą Nr LIII-481/2023 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 2 lutego 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek. W studium teren objęty planem miejscowym położony jest m.in. w granicach kierunku USR - teren usług turystyki, sportu i rekreacji. Kierunek wyznaczono dla obszaru inwestycji związanej z utworzeniem parku rozrywki. Dopuszcza się realizację obiektów służących funkcjonowaniu parku tematycznego, obiektów sportowych, rekreacyjnych, usług edukacji, nauki, turystyki. Dopuszcza się możliwość lokalizowania bocznic kolejowej oraz infrastruktury kolejowej wraz z obiektami budowlanymi stanowiącymi elementy przystanku kolejowego. W Studium ustalono maksymalną wysokość nowej zabudowy dla budynków (nie więcej niż 25,0 m) oraz pozostałych obiektów budowlanych parku rozrywki (nie więcej niż 150,0 m). Część terenów położona jest w granicach kierunku MUm - tereny zabudowy mieszkalno-usługowej na terenach miasta i przyległych oraz MUR - tereny zabudowy mieszkalno-usługowej i rekreacyjnej. Ponadto, północna część obszaru opracowania położona jest w granicach obszarów, na których będą rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW.

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 ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w §5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego. W §19-§40 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla planowanych terenów.

3.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt w §5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego. §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. W §19-§40 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla planowanych terenów.

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.

Obszar w granicach planu miejscowego zlokalizowany jest częściowo w granicach form ochrony przyrody: Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej oraz Obszaru Natura 2000 Ostoja Napiwodzko-Ramucka PLH280052. W granicach planu miejscowego nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych.

Z uwagi na częściową lokalizację inwestycji na gruntach leśnych zaszła konieczność przeprowadzenia procedury mającej na celu zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nierolnicze i nieleśne (zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych). Plan miejscowy przewiduje na cele nierolnicze i nieleśne 7,1461 ha gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa, na podstawie zgody wyrażonej decyzją Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia znak.....

W granicach planu miejscowego nie występują grunty rolne klas I-III, które są chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. 2022 r. poz. 2409).

3.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Projekt planu miejscowego w §8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej. W granicach planu miejscowego na terenie oznaczonym symbolem 2U zlokalizowany jest obiekt wpisany do rejestru zabytków Dwór z początku XX w. (A-4266 z dnia 17 maja 1993 r.), dla którego obowiązują przepisy odrębne.

3.5 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2240)

Projekt planu miejscowego został zaopiniowany i uzgodniony przez instytucje wykonujące zadania z zakresu ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, takie jak: Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny oraz Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Straż Graniczna (jako właściwe organy wojskowe, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa).

§13 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. W granicach planu miejscowego nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych.

W §16 wprowadzono zapisy dotyczące minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ponadto, w planie miejscowym nakazano dostosowanie zagospodarowania terenów do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

W §9 wskazano, że do obszarów przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami KDD, KK-KOO-ZB, KP-KOO-ZB, KP-ZB, KO-ZP.

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 ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Walory ekonomiczne terenu zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3.7 Prawo własności

Ustalenia planu miejscowego oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie praw własności. Tereny stanowią własność przede wszystkim Village Sp. z o.o., a dalej w mniejszej części: Gminy Olsztynek, Nadleśnictwa Olsztynek, Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, Polskiej Spółki Gazownictwa oraz osób prywatnych.

3.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa.

Projekt planu miejscowego uzgodniono z następującymi organami: Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji, Warmińsko-Mazurskim Oddziałem Straży Granicznej w Kętrzynie, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego w Olsztynie.

3.9 Potrzeby interesu publicznego

Ustalenia planu miejscowego zabezpieczają tereny pod drogi a także uwzględniają istniejące i planowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. Do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami KDD, KK-KOO-ZB, KP-KOO-ZB, KP-ZB, KO-ZP.

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

Projekt planu miejscowego w §16 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Obsługę telekomunikacyjną ustalono poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniał jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczyło to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Burmistrz obwieścił o podjęciu przez Radę Miejską w Olsztynku Uchwały Nr XLIV-407/2022 z dnia 29 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie geodezyjnym Łutynowo. Poinformował o możliwości składania wniosków do planu miejscowego, miejscu składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły wnioski od osób prywatnych. W związku ze zmianami granic działek ewidencyjnych przy jeziorze Wenyk, Rada Miejska podjęła Uchwałę Nr LIII-478/2023 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 2 lutego 2023 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie geodezyjnym Łutynowo. Po jej podjęciu nie ponawiano etapów określonych w Art. 17 pkt 1 i 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W dalszym postępowaniu Burmistrz ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Wskazał termin i miejsce wyłożenia projektu, informację o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, informacje na temat możliwości składania uwag do projektu.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25.05.2023 r. do 15.06.2023 r. w siedzibie Urzędu oraz na stronie BIP Urzędu.

W trakcie wyłożenia, w dniu 12.06.2023 r. o godz. 15:30 r. w sali nr 1 Urzędu Miejskiego w Olsztynku odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. *Na dyskusji XXX osoby zainteresowane.*

Termin na składanie uwag upłynął w dniu 29.06.2023 r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag na piśmie z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy. *Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego XXX uwagi.*

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu do publicznego wglądu były publikowane na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu, ukazywały się w prasie oraz były wywieszane na tablicy ogłoszeń. Mieszkańcy mieli możliwość składania wniosków i uwag, o czym była mowa w ogłoszeniach.

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

Projekt planu miejscowego w §16 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Wskazano zasady w zakresie zaopatrzenia w wodę.

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 ogłoszeniu, iż przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie otrzymał wniosków od osób prywatnych. *Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego XXX uwagi.*

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

Analizy środowiskowe wykonano w ramach opracowania prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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:

- a. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- b. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- c. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- d. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
 - 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.

Planem miejscowym objęto ok. 194 ha, obszar położony jest ok. 3 km na południowy wschód od Olsztyńska. Większość obszaru jest niezabudowana, użytkowana rolniczo. Występują tu również enklawy leśne. W północnej części przy drodze powiatowej zlokalizowana jest zabudowa wsi Łutynówko wraz z zabudową byłego gospodarstwa rolnego (dawny PGR). Obszar sąsiaduje z terenami kolejowymi oraz z jeziorami Wenyk i Jemiołowo. W bliskim sąsiedztwie znajduje się zabudowa miejscowości Jemiołowo oraz miasta Olsztynek. Tereny przeznaczone w planie pod zabudowę mieszkaniową – to tereny już zabudowane bądź stanowiące uzupełnienie/kontynuację tej funkcji. Przy zwartej zabudowie wsi Łutynówko planowany jest przystanek autobusowy, a przy obszarze kolejowym (linia kolejowa nr 216 o znaczeniu państwowym) planowana jest realizacja bocznicy kolejowej, co zapewni znakomitą dostępność komunikacyjną obszaru.

Obszar ma dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej, elektroenergetycznej i gazociągowej.

4 ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2 ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIE UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Rada Miejska w Olsztyńku podjęła Uchwałę w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - 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”. Na analizowanym obszarze nie obowiązuje plan miejscowy.

W Analizie wskazano m.in. że

- „Opracowywane plany miejscowe winny koncentrować się na obszarach szerszych niż tylko pojedyncze działki. Optymalnym kosztowo rozwiązaniem są plany o powierzchni powyżej 10 ha (...)”,
- „Należy sukcesywnie dążyć do pokrycia planami zagospodarowania całej powierzchni gminy”.

W §16 uwzględniono zapisy dotyczące minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ponadto, w planie miejscowym nakazano dostosowanie zagospodarowania terenów do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

5 WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Szczegółowy podział na wydatki i dochody, jakie otrzyma Gmina z tytułu uchwalenia planu miejscowego i jego konsekwencji, zostały omówione w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.