

UZASADNIENIE

**do Uchwały Nr .../.../2018
Rady Miejskiej w Olsztynku
z dnia ... 2018 roku**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynka dla terenów przy ulicach Jagielly, Strażackiej, Grunwaldzkiej, Mazurskiej, Warszawskiej

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 terenów przy ulicach Jagielly, Strażackiej, Grunwaldzkiej, Mazurskiej, Warszawskiej w Olsztynku.

Do opracowania planu miejscowego przystąpiono Uchwałą Rady Miejskiej w Olsztynku Nr XXIX-260/2016 z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynka dla terenów przy ulicach Jagielly, Strażackiej, Grunwaldzkiej, Mazurskiej, Warszawskiej.

Projektowany plan miejscowy ustala następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczony symbolem MU;
- 4) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U;
- 5) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 6) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem KDL;
- 7) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem KDD;
- 8) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW;
- 9) teren parkingu, oznaczony symbolem KS;
- 10) teren usług komunikacji, oznaczony symbolem KSd;
- 11) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem CPJ.

Dla obszaru obowiązuje miejscowy plan przyjęty uchwałą nr XXXV-325/2006 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 29 czerwca 2006 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynka w granicach administracyjnych (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 119 poz. 1914 z dnia 25.08.2006 r.).

Celem przystąpienia do opracowania planu miejscowego było m.in.:

- dostosowanie parametrów zabudowy do istniejącego stanu zagospodarowania,
- zmiana szerokości w liniach rozgraniczających dróg i dostosowanie parametrów do dróg już istniejących,
- zmiana przeznaczenia poszczególnych terenów.

Wprowadzone zostały też dodatkowe korekty w Uchwale w związku ze zmianami w przepisach obowiązujących, jakie nastąpiły po publikacji Uchwały Nr XIV-101/2015 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 29 września 2015 r.

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. W §17-§38 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MW, MU, U, ZP, KDL, KDD, KDW, KS, KSd, CPJ.

3.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt w §5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. §6 przedstawia ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. W §17-§38 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MW, MU, U, ZP, KDL, KDD, KDW, KS, KSd, CPJ.

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 objęty planem nie jest zlokalizowany w granicach prawnych form ochrony przyrody. Nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych. Jak w wskazano §11 obszar objętymi granicami planu znajduje się na obszarze Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych (zbiornik międzymorenowy Olsztynek Nr 212), objętego ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

W granicach projektowanego obszaru, nie występują grunty wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

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 oraz dóbr kultury współczesnej. W granicach planu znajdują się obszarowe formy ochrony zabytków, objęte ochroną na mocy przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

W granicach planu wyznaczono strefę ochrony sanitarnej cmentarza zgodnie z § 3 ust. 1 rozporządzenia ministra gospodarki komunalnej z 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określania, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie pod cmentarze. W §12 określono szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia na tym obszarze. Na podstawie ww. rozporządzenia wyznaczono strefę w odległości 50 m od cmentarza biorąc pod uwagę istniejącą sieć wodociągową. Aby utrzymać zasadność stosowania zmniejszonej strefy sanitarnej, a więc 50 zamiast 150 m, dla terenów znajdujących się w zasięgu 150 m od cmentarza, ustalono nakaz podłączenia wszystkich budynków korzystających z wody do sieci wodociągowej. Nakaz obowiązuje na całym obszarze każdego z tych terenów.

§11 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 nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych.

W §14 określono liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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 te zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3.7 Prawo własności

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

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 uzgodniono z następującymi organami:

- Wojewódzki Sztab Wojskowy w Olsztynie (postanowienie nr 46 WSzW-OL-OPER.407.109.2018, data wpływu 26.04.2018 r.),
- Warmińsko-Mazurski Oddział Straży Granicznej w Kętrzynie (uzgodnienie pozytywne na podstawie art. 25, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego w Olsztynie (uzgodnienie pozytywne na podstawie

art. 25, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),

- Wydział Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego, Warmińsko-Mazurski Urząd Wojewódzki (uzgodnienie pozytywne na podstawie art. 25, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- Wojewódzka Komenda Policji w Olsztynie (uzgodnienie pozytywne na podstawie art. 25, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

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: teren zieleni urządzonej (ZP), teren drogi publicznej klasy lokalnej (KDL), teren drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD), teren parkingu (KS), teren usług komunikacji (KSd) oraz teren ciągu pieszo-jezdnego (CPJ).

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

Projekt planu miejscowego w §14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Wskazano, iż obszar objęty planem znajduje się w obszarze aglomeracji Olsztynek (Uchwała Nr III/63/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 30 grudnia 2014 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Olsztynek oraz likwidacji dotychczasowej aglomeracji Olsztynek).

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

Obwieścił o podjęciu Uchwały Nr XXIX-260/2016 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyńka dla terenów przy ulicach Jagiełły, Strażackiej, Grunwaldzkiej, Mazurskiej, Warszawskiej. Poinformował o możliwości składania wniosków do planu, miejscu składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać.

W wyznaczonym terminie wpłynęły 4 wnioski mieszkańców.

W dalszym postępowaniu ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu 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 2018 r. do 2018 r. w siedzibie Urzędu. Projekt wraz z prognozą wyłożono również w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego.

W trakcie wyłożenia, 2018 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Na dyskusji mieszkańcy.

Termin na składanie uwag upłynął 2018 r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w trzech formach: w formie pisemnej, ustnej do protokołu, bądź elektronicznej. Do wyłożonego projektu planu uwagi.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu oraz o jego wyłożeniu do publicznego wglądu były publikowane w Biuletynie Informacji Przestrzennej Urzędu, ukazywały się w prasie oraz były wywieszane na tablicy ogłoszeń. Mieszkańcy mieli możliwość składania wniosków i uwag w trzech formach. Wniosek / uwaga mogły być złożone w formie pisemnej, ustnej do protokołu, bądź elektronicznej.

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

Projekt planu miejscowego w §14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Wskazano, iż w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej. Dodatkowo wskazano, iż obszar objęty planem znajduje się w obszarze aglomeracji Olsztynek.

Na podstawie rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określania, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie pod cmentarze, wyznaczono strefę w odległości 50 m od cmentarza biorąc pod uwagę istniejącą sieć wodociągową. Aby utrzymać zasadność stosowania zmniejszonej strefy sanitarnej, a więc 50 zamiast 150 m, dla terenów znajdujących się w zasięgu 150 m od cmentarza, ustalono nakaz podłączenia wszystkich budynków korzystających z wody do sieci wodociągowej. Nakaz obowiązuje na całym obszarze każdego z tych terenów.

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 – otrzymał 4 wnioski mieszkańców. Wnioski dotyczyły m.in. zmiany przeznaczenia terenów, uwzględnienia możliwości rozbudowy na poszczególnych terenach, zrezygnowania z pewnych zapisów w planie czy utrzymania istniejących dojazdów. Dwa wnioski nie zostały uwzględnione, jeden uwzględniono a jeden uwzględniono częściowo.

Ponadto do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu uwagi. Na dyskusję nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu osoby zainteresowane.

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 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 ład 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 (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), 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.

Do opracowania planu miejscowego przystąpiono Uchwałą Rady Miejskiej w Olsztynku Nr XXIX-260/2016 z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynka dla terenów przy ulicach Jagiełły, Strażackiej, Grunwaldzkiej, Mazurskiej, Warszawskiej. Teren znajduje się w granicach administracyjnych miasta Olsztynka, przy ulicy Jagiełły. W chwili obecnej jest częściowo zagospodarowany.

Dla obszaru obowiązuje miejscowy plan przyjęty uchwałą nr XXXV-325/2006 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 29 czerwca 2006 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynka w granicach administracyjnych (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 119 poz. 1914 z dnia 25.08.2006 r.).

Przystąpienie do opracowania obowiązującego planu miejscowego było podyktowane koniecznością zmiany wskaźników zabudowy. Dodatkowo, umożliwiono zabudowę mieszkaniową w miejscu gdzie w rzeczywistości takie przeznaczenie funkcjonuje. Zmieniły się także niektóre przeznaczenia terenów m.in.:

- część terenu ZP-5 (oznaczonego jako tereny historycznie ukształtowanych parków miejskich) przekształcono pod teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- na terenach U-1 i U-8 (oznaczonych jako tereny zabudowy usługowej) dopuszczono zabudowę mieszkaniową i przeznaczono pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- na obszarze oznaczonym w obowiązującym planie jako Ks-1 – tereny miejsc obsługi podróży, część terenu przeznaczono pod zabudowę usługową.

Przeznaczenie pod nową zabudowę projektuje się na terenie 11MU, przeznaczonym w obowiązującym planie jak wskazano wyżej pod teren ZP-5.

4 ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY MIASTA, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2

Rada Miejska w Olsztynku 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”.

Uchwała w sprawie aktualności została sporządzona w dniu 10.11.2016 r. Do opracowania planu miejscowego przystąpiono natomiast Uchwałą Rady Miejskiej w Olsztynku Nr XXIX-259/2016 z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynka dla terenów przy ulicach Jagiełły, Strażackiej, Grunwaldzkiej, Mazurskiej, Warszawskiej. „Analiza ...” określa obowiązujący na tym obszarze plan jako nieaktualny ze względu m.in. na: nieaktualną klasyfikację dróg, zmianę studium, w wyniku czego zmniejsza się liczbę obszarów z zakazem zabudowy, dużą liczbę wniosków o zmianę planu jak i dużą ilość zmian już wykonanych świadczącą o nieadekwatności części przyjętych w planie rozwiązań.

5 WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET MIASTA

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