

UZASADNIENIE

**do Uchwały Nr .../2018
Rady Miejskiej w Olsztynku
z dnia 2018 rok
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynka
dla terenów osiedla przy ul. Porannej**

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 ul. Porannej w południowej części miasta Olsztynka.

Do opracowania planu miejscowego przystąpiono Uchwałą Rady Miejskiej w Olsztynku Nr XXIX-257/2016 z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynka dla terenów osiedla przy ul. Porannej.

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 obiektów instytucji kultury, oznaczony symbolem Ucp;
- 6) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;
- 7) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem E;
- 8) teren infrastruktury technicznej – gazownictwo, oznaczony symbolem G;
- 9) teren infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczony symbolem W;
- 10) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 11) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem KDL;
- 12) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem KDD;
- 13) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW;
- 14) 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 były wprowadzenia:

- korekt w zakresie układu komunikacyjnego,
- zmiany przeznaczenia poszczególnych terenów pod zabudowę wielorodzinną,
- ustalenia lokalizacji obszarów służących zaspokajaniu potrzeb mieszkańców.

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 - §35 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MW, MU, U, Ucp, US, E, G, W, ZP, KDL, KDD, KDW, 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 - §35 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MW, MU, U, Ucp, US, E, G, W, ZP, KDL, KDD, KDW, 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 częściowo na obszarze Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych (Zbiornik międzymorenowy Olsztynek Nr 212), objętego ochroną na podstawie przepisów odrębnych. W granicach terenu 1W obowiązuje strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody, wszelkie działania w granicach tej strefy należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 nie występują obiekty ani obszary objęte formami ochrony zabytków.

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 ekonomiczne terenu 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:

- Wojewódzkim Sztabem Wojskowym w Olsztynie (postanowienie nr 53 WSzW-OL-OPER.407.115.2018, data wpływu 26.04.2018 r.),
- Warmińsko-Mazurskim Oddziałem Straży Granicznej w Kętrzynie (uzgodnienie pozytywne na podstawie art. 25, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego w Olsztynie (uzgodnienie pozytywne na podstawie art. 25, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- Wydziałem Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego, Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego (uzgodnienie pozytywne na podstawie art. 25, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- Wojewódzką Komendą 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. Do przestrzeni publicznych zalicza się tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL, KDD, teren obiektów instytucji kultury, oznaczony symbolem Ucp, teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US oraz teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem ZP.

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 (przyjętym Uchwałą 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-257/2016 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyńka dla terenów osiedla przy ul. Porannej. 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 wpłynęło 6 wniosków.

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 na stronie internetowej Biuletynu 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 formie pisemnej. 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 formie pisemnej.

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.

W §11 wskazano, że teren objęty planem zlokalizowany jest częściowo w granicach Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych (Zbiornik międzymorenowy Olsztynek Nr 212), objętego ochroną na podstawie przepisów odrębnych, dodatkowo w granicach jednego z terenów obowiązuje strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody.

4 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 6 wniosków mieszkańców. Wnioski dotyczyły m.in. zmiany przeznaczenia terenów czy uwzględnienia możliwości rozbudowy na poszczególnych terenach.

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**.

5 W PRZYPADKU SYTUOWANIA NOWEJ ZABUDOWY, UWZGLĘDNIENIE WYMAGAŃ ŁADU PRZESTRZENNEGO, EFEKTYWNEGO GOSPODAROWANIA PRZESTRZENIĄ ORAZ WALORÓW EKONOMICZNYCH PRZESTRZENI NASTĘPUJE POPRZECZ:

- 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-257/2016 z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynka dla terenów osiedla przy ul. Porannej. Teren znajduje się w granicach administracyjnych miasta Olsztynka, przy ulicy Porannej. Istniejące zabudowania zlokalizowane są wzdłuż ulicy Jagiełły i ul. 22 lipca. W granicach znajdują się: zabudowa jednorodzinna, zagrodowa i usługowa (w tym Powiatowa Służba Drogowa). W chwili obecnej obszar jest w większości użytkowany rolniczo.

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 zmniejszenia szerokości dróg w liniach rozgraniczających i korekta ich przebiegu w taki sposób by inwestycja była przeprowadzona w większości przez działki gminne, zmiany przeznaczenia z terenów przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinna na wielorodzinna, umożliwienie realizacji inwestycji służących zaspokajaniu potrzeb mieszkańców jak boiska, korty, place zabaw. Nie wyznacza się nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową.

6 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 10 listopada 2016 r. Do opracowania planu miejscowego przystąpiono natomiast Uchwałą Rady Miejskiej w Olsztynku Nr XXIX-257/2016 z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynka dla terenów osiedla przy ul. Porannej. „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.

7 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.