

UZASADNIENIE

**do Uchwały Nr .../2020
Rady Miejskiej w Olsztynku
z dnia ... 2020 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów
w obrębie geodezyjnym Ameryka**

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 w obrębie geodezyjnym Ameryka, zlokalizowanym w gminie Olsztynek.

Do opracowania planu miejscowego przystąpiono Uchwałą Rady Miejskiej w Olsztynku Nr XLIX-449/2018 z dnia 4 września 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie geodezyjnym Ameryka.

Projektowany plan miejscowy ustala następujące przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony symbolem **MU**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **MW**;
- 4) teren zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczony symbolem **PU**;
- 5) teren zabudowy usługowej nieuciążliwej, oznaczony symbolem **U**;
- 6) teren zabudowy garażowej i gospodarczej, oznaczony symbolem **ZG**;
- 7) teren zieleni nieurządzonej, oznaczony symbolem **ZN**;
- 8) teren infrastruktury technicznej – gazownictwo, oznaczony symbolem **G**;
- 9) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony symbolem **K**;
- 10) teren infrastruktury technicznej – telekomunikacja, oznaczony symbolem **T**;
- 11) teren infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczony symbolem **W**;
- 12) teren drogi publicznej klasy ekspresowej, oznaczony symbolem **KDS**;
- 13) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 14) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**.

Obszar opracowania nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Od strony zachodniej stanowi istniejącą zabudowę wsi Ameryka, gdzie zlokalizowane są budynki jednorodzinne, wielorodzinne jak i zabudowa garażowo-gospodarcza. Na wschód od drogi

lokalnej rozwija się zabudowa przemysłowo-usługowa. W związku z lokalizacją obszaru w bliskim sąsiedztwie z węzłem drogi S51, planuje się dalszy rozwój tej zabudowy. Teren jest zaopatrzonej w sieci infrastruktury technicznej jak kanalizacja, wodociąg, gaz, energia.

Celem przystąpienia do opracowania planu miejscowego było:

- przeznaczenie znacznej części terenów pod zabudowę usługową i produkcyjno-usługową,
- objęcie planem miejscowym istniejącą zabudowę wsi Ameryka.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek wyznacza obszar objęty opracowaniem jako postulowany do objęcia planem miejscowym

Obecnie przeprowadzana jest procedura zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek. Po uchwaleniu zmiany Studium obszar objęty planem będzie zgodny z jego ustaleniami. Aktualnie, wschodnia część obszaru oznaczona jest w Studium jako MU – *tereny zabudowy mieszkalno-usługowej*. Pozostały teren, który w projekcie planu przeznacza się pod zabudowę produkcyjno-usługową, opisany jest jako *pozostałe tereny rolne i leśne*. Po zmianie Studium obszar ten zostanie oznaczony symbolem PU1 – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, co będzie tożsame z oznaczeniem PU z obowiązującego Studium.

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 - §40 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MU, MW, PU, U, ZG, ZN, G, K, T, W, KDS, KDL, KDW.

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 - §40 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MU, MW, PU, U, ZG, ZN, G, K, T, W, KDS, KDL, KDW.

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 zlokalizowany jest częściowo w granicach obszarów Natura 2000: Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Rzeka Pasłęka PLH280006 oraz Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Dolina Pasłęki PLB280002.

W granicach nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych. Jak wskazano w §11 obszar objętymi granicami planu znajduje się w całości 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, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. W granicach planu:

- na części terenu oznaczonego symbolem KDS występuje stanowisko archeologiczne nieujęte w rejestrze zabytków: AZP 27-60/63,
- na terenie oznaczonym symbolem 4MN zlokalizowany jest Dwór, ujęty w gminnej ewidencji zabytków oraz wojewódzkiej ewidencji zabytków (zarządzenie nr 49/2013 z dnia 10 czerwca 2013 r.).

W odniesieniu do stanowiska archeologicznego i obiektu wymienionego powyżej obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków.

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

§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 znajdują się zapisy dotyczące minimalnej liczby 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, Warmińsko-Mazurskim Oddziałem Straży Granicznej w Kętrzynie, Agencją Bezpieczeństwa

Wewnętrzny w Olsztynie, Wydziałem Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego, Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego, Wojewódzką Komendą Policji w Olsztynie.

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 oznaczone symbolami KDS oraz KDL.

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 częściowo 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 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.

Obwieścił o podjęciu Uchwały Nr XLIX-449/2018 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 4 września 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie geodezyjnym Ameryka. 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 nie wpłynęły wnioski od osób prywatnych.

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 7 do 28 lutego 2020 r. w siedzibie Urzędu. Projekt wraz z prognozą wyłożono również na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego. W trakcie wyłożenia, 17 lutego 2020 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Na dyskusji zjawily się osoby zainteresowane.

Termin na składanie uwag upłynął 13 marca 2020 r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie pisemnej. Do wyłożonego projektu planu wpłynęła jedna uwaga. Uwagę uwzględniono.

W związku z uwzględnieniem uwagi oraz wprowadzonymi zmianami, projekt wyłożono ponownie do publicznego wglądu w dniach od 7 do 28 sierpnia 2020 r. W trakcie wyłożenia, 28 sierpnia 2020 r. w

siedzibie Urzędu Miejskiego odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, na której zjawili się/nie zjawili się mieszkańcy. Uwagi można było składać do 11 września 2020 r. Do wyłożonego ponownie planu wpłynęły/nie wpłynęły uwagi.

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, dopuszczono realizację ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi. Dodatkowo wskazano, iż obszar objęty planem znajduje się częściowo w obszarze aglomeracji Olsztynek.

W §11 wskazano, że teren objęty planem zlokalizowany jest w całości w granicach Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych (Zbiornik międzymorenowy Olsztynek Nr 212), objętego ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

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 nie otrzymał wniosków od osób prywatnych.

Ponadto do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu w dniach od 7 do 28 lutego 2020 r. wpłynęła jedna uwaga, dotycząca zmniejszenia powierzchni nowo wydzielanej działki na terenie oznaczonym symbolem MU. Uwagę uwzględniono.

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 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 XLIX-449/2018 z dnia 4 września 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie geodezyjnym Ameryka. Teren jest częściowo zabudowany zabudową mieszkaniową jednorodziną, wielorodzinną, garażowo-gospodarczą – co stanowi zabudowę wsi Ameryka. Na wschód od drogi lokalnej znajduje się zabudowa usługowa i produkcyjna. W związku z lokalizacją obszaru w bliskim sąsiedztwie z węzłem drogi S51, dla obszaru planuje się rozwój zabudowy produkcyjno-usługowej.

Teren jest zaopatrzony w sieci infrastruktury technicznej jak kanalizacja, wodociąg, gaz, energia. Dodatkowo, znajduje się w bliskim sąsiedztwie węzła drogi ekspresowej, za zachodnią granicą rozwija się zabudowa produkcyjno-usługowa. Planowane przeznaczenie pod tereny PU będzie stanowiło kontynuację funkcji sąsiednich.

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 Uchwałą 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”.

Dla terenu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. *Analiza ...*” nie odnosi się do obszarów we wsi Ameryka.

7 WPLYW 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.