

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .../2021 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia ... 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębach geodezyjnych Platyny i Warlity Małe – część II

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

2 WSTĘP

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębach geodezyjnych Platyny i Warlity Małe – część II, zlokalizowanych w gminie Olsztynek.

Do opracowania planu miejscowego przystąpiono Uchwałą Rady Miejskiej w Olsztynku Nr L-464/2018 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 2 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębach geodezyjnych Platyny i Warlity Małe – część II.

Projektowany plan miejscowy ustala następujące przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony symbolem **MNU**;
- 3) teren zabudowy usług turystycznych, oznaczony symbolem **UT**;
- 4) teren usług publicznych, oznaczony symbolem **UP**;
- 5) teren zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczony symbolem **ML**;
- 6) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem **RM**;
- 7) teren rolniczy, oznaczony symbolem **R**;
- 8) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **ZN**;
- 9) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **WS**;
- 10) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony symbolem **K**;
- 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**.

Do czasu uchwalenia projektu niniejszego planu, dla obszaru obowiązuje:

- 1) miejscowy plan przyjęty uchwałą nr XLI-368/2017 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 29 grudnia 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych Platyny, Warlity Małe, Wigwałd, Gaj i Drwęck (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego poz. 244 z dnia 10 stycznia 2018 r.);
- 2) miejscowy plan przyjęty uchwałą nr L-462/2018 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 2 października 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Platyny oraz Warlity Małe, gmina Olsztynek (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego poz. 4844 z dnia 13 listopada 2018 r.).

Głównym celem przystąpienia do opracowania planu miejscowego było umożliwienie realizacji zabudowy usług turystycznych oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębach Platyny i Warlity Małe. W zakresie terenów oznaczonych symbolami 1MN, 1RM, 1MNU, 2MNU, 3MNU, K – w projekcie przyjęto większość ustaleń z obowiązującego miejscowego planu przyjętego uchwałą nr L-462/2018 z dnia 2 października 2018 r. Dodatkowo:

- uzupełniono teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami przy drodze powiatowej (teren oznaczony symbolem 2MNU),
- wprowadzono nowy teren wody powierzchniowej śródlądowej, zgodnie ze stanem faktycznym (teren oznaczony symbolem 2WS),
- zmniejszono teren wody powierzchniowej śródlądowej, zgodnie ze stanem faktycznym (teren oznaczony symbolem 1WS), a obszar sąsiadującej zieleni naturalnej oznaczono symbolem ZN,
- zmieniono przeznaczenie dla dz. 36-23/6 (tereny oznaczone symbolami 2MN, 1KDW, 2KDW, 3KDW, ML, 2RM),
- zmieniono przeznaczenie dla dz. 36-27/1 (teren oznaczony symbolem 1UP) – w obowiązującym planie teren oznaczony był symbolami: ZN2 (tereny zieleni nieurządzonej) i R8 (tereny rolne),
- ujednolicono oznaczenie drogi własności gminnej na dz. 26-139 (teren oznaczony symbolem 5KDW); w obowiązujących planach droga oznaczona był symbolem KDD3 (tereny dróg publicznych klasy dojazdowej) oraz c-06KDW (teren drogi wewnętrznej),
- dostosowano oznaczenie drogi powiatowej nr 1431N do aktualnej klasy technicznej (teren oznaczony symbolem KDL) - w obowiązującym planie droga oznaczona była symbolem KDD1; dostosowano linię zabudowy do kategorii drogi.

Postanowienia projektu miejscowego planu są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek. W Studium obszar oznaczony jest symbolem MUR – tereny zabudowy mieszkalno-usługowej i rekreacyjnej.

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 §17 - §29 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MNU, UT, UP, ML, RM, R, ZN, WS, K, KDL, KDD, 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 - §29 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MNU, UT, UP, ML, RM, R, ZN, WS, K, KDL, KDD, 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 prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Górnej Drwęcy, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

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

W planie część gruntów rolnych klas III o łącznej powierzchni 3,2931 ha przeznacza się z funkcji rolniczej na:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 2MN, 4MN i 5MN,
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczony symbolem 2MNU,
- teren zabudowy usług turystycznych, oznaczony symbolem 1UT,
- tereny usług publicznych oznaczone symbolami 1UP i 2UP,
- tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami 1KDW i 5KDW.

Zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne wyraził Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z dnia 9 marca 2021 r., znak SZ.tr.602.104.2020.

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 wzdłuż drogi oznaczonej symbolem KDL (droga powiatowa) znajduje się zabytkowa aleja drzew, wpisana do gminnej ewidencji zabytków – obowiązują przepisy odrębne.

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 dla terenów oznaczonych symbolem MNU, UT.

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 prawa 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 Wewnętrznego 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 oznaczone symbolem UP oraz tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL oraz KDD.

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. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi urządzeń, obsługujących tereny objęte planem w zakresie ustalonych w nim przeznaczeń terenów w sposób nie kolidujący z tymi przeznaczeniami.

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 L-464/2018 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 2 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębach geodezyjnych Platyny i Warlity Małe – część II. 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 wpłynął jeden wniosek od osoby prywatnej. Wniosek uwzględniono.

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 r. do r. w siedzibie Urzędu. Projekt wraz z prognozą wyłożono również na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego. W trakcie wyłożenia, r. w siedzibie Urzędu Miejskiego odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Na dyskusji zjawili się/nie zjawili się mieszkańcy.

Termin na składanie uwag upłynął r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie pisemnej. Do wyłożonego projektu planu wpłynęły/nie wpłynęły uwagi. Uwagi uwzględniono/nie uwzględniono.

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.

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 jeden wniosek od osoby prywatnej. Wniosek dotyczył działki 28 w obrębie Warlity i przeznaczenia jej na cele zabudowy rekreacyjno-usługowej. Wniosek uwzględniono ustalając na wskazanej działce przeznaczenie pod zabudowę usług turystycznych.

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

Projekt planu został wyłożony ponownie do publicznego wglądu w dniach od r. do r. Termin na składanie uwag upływa r. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu w wyznaczonym terminie wpłynęły/nie wpłynęły pisma. Uwag nie uwzględniono/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 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.

Teren jest częściowo zabudowany zabudową zagrodową, mieszkaniową jednorodzinną oraz mieszkaniową jednorodzinną z usługami – co stanowi część zabudowy wsi Platyny i Warlity Małe. Obszar zlokalizowany jest częściowo w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Górnej Drwęcy w bliskim sąsiedztwie jeziora Platyny. Z uwagi na potencjalnie atrakcyjną turystycznie lokalizację, część obszarów zlokalizowanych poza gruntami rolnymi klas I-III przeznaczono pod teren zabudowy rekreacji indywidualnej. Teren oznaczony symbolem ML zlokalizowany jest przy drodze gminnej. Obszar objęty planem znajduje się ok. 2 km od drogi krajowej nr S7, ok. 7 km od najbliższego węzła drogowego „Olsztynek Zachód” oraz ok. 9 km od centrum Olsztyńska.

Tereny oznaczone symbolami 1MN, RM, 1MNU, 2MNU (częściowo), 3MNU – przeniesiono z obowiązującego miejscowego planu przyjętego uchwałą nr L-462/2018 z dnia 2 października 2018 r. Na działce 26-31/3 uzupełniono teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami. Ponadto:

- zmieniono przeznaczenie dla dz. 36-28 i 36-29 (teren oznaczony symbolem 1UT) – w obowiązującym planie teren oznaczony był symbolem R8 (tereny rolne),
- zmieniono przeznaczenie dla dz. 36-27/1 (teren oznaczony symbolem UP) – w obowiązującym planie teren oznaczony był symbolami: ZN2 (tereny zieleni nieurządzonej) i R8 (tereny rolne).

Obszar wsi jest częściowo skanalizowany i zgazyfikowany. Od strony drogi gminnej obszar w granicach planu zaopatrzonej jest w sieci infrastruktury technicznej jak wodociąg, energia.

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 ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

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”. Obowiązujące na opracowywanym obszarze plany miejscowego zostały uchwalone w 2017 i w 2018 roku. Wskazana analiza została opracowana przed wejściem w życie tychże planów miejscowych.

Nie wskazano liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach oznaczonych symbolami MN i ML. Planowane przeznaczenie w granicach planu będzie przedmiotem indywidualnego zainwestowania ich przyszłych właścicieli.

7 WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

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.