

## UZASADNIENIE

### **Do uchwały Nr .../2023 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia ... 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu węzła Olsztynek Wschód – część II**

Projekt planu został sporządzony na podstawie uchwały Nr XLI-387/2022 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 6 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu węzła Olsztynek Wschód – część II.

Granicami niniejszego projektu planu został objęty obszar o powierzchni około 26 ha, położony bezpośrednio przy węźle Olsztynek Wschód.

Zgodnie z art.15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) przy sporządzaniu ww. planu, uwzględniono:

#### **I. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 2:**

##### **1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

W projekcie planu uwzględniono wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy, funkcji terenów, rodzaju i kolorystyki materiałów użytych do wykonania budynków, a także sposobu ich rozmieszczenia na działce oraz parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych dotyczących gabarytów obiektów budowlanych.

##### **2) walory architektoniczne i krajobrazowe**

W projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności odnoszących się do: ustaleń parametrów technicznych w tym: geometrii dachów, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

##### **3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Projekt planu dotyczy dopuszczenia na obszarze planu lokalizacji urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych, wobec czego nie odnosi się do wszystkich elementów ochrony środowiska, które zostały już ujęte w planie pierwotnym.

W projekcie planu wprowadzono w ustaleniach planu obowiązek zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

W granicach planu nie zachodziły przesłanki wymagające przeprowadzenia procedury uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

##### **4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty objęte formami ochrony zabytków.

## **5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

W zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia, na podstawie stanowisk organów opiniujących i uzgadniających projekt w zakresie zagrożeń powodziowych i osuwania się mas ziemnych, w zapisach planu wskazano, iż w granicach obszaru planu nie występują:

- obszary osuwania się mas ziemnych;
- tereny górnicze;
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Ponadto w planie miejscowym zawarto zapisy nakazujące wykonanie miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych w odpowiedniej ilości oraz w odpowiednim rozmieszczeniu.

## **6) walory ekonomiczne przestrzeni**

Przy opracowaniu projektu planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni w szczególności uwzględniając potencjał rozwojowy obszaru planu. Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu ustalono na poziomie 30%.

## **7) prawo własności**

Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem prawa własności. Przy wyznaczaniu funkcji terenów oraz zasad zagospodarowania terenów wzięto pod uwagę interesy osób trzecich.

## **8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

W obszarze planu nie znajdują się obiekty i tereny dla których konieczne byłoby ustalenie szczegółowych warunków wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W procedurze sporządzania projektu planu, w zakresie dotyczącym obronności i bezpieczeństwa państwa, wystąpiono o jego uzgodnienie do:

- Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego,
- Oddziału Straży Granicznej,
- Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

## **9) potrzeby interesu publicznego**

Projekt planu sporządzany był ze szczególnym uwzględnieniem interesu publicznego, w szczególności poprzez umożliwienie rozwoju przedsiębiorstwa, które zagwarantuje mieszkańcom gminy miejsca pracy oraz stały dochód do budżetu.

## **10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

W projekcie planu potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych ustalone zostały w §8. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

## **11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**

Informację o podjęciu Uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu węzła Olsztynek Wschód – część II podano do publicznej wiadomości w dniu XXX r. w formie: obwieszczenia umieszczonego na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Olsztynku, ogłoszenia prasowego w Gazecie Wyborczej. Wskazano tam, że wnioski do planu należy składać na piśmie na adres: Urzędu Miasta w Olsztynku w terminie do XXX r.

Obwieszczenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu umieszczono na tablicy ogłoszeń dnia XXX r. Wyłożenie projektu planu odbyło się w dniach od XXX do XXX r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Olsztynku ul. Ratusz 1, 11 – 015 Olsztynek, z dyskusją publiczną przeprowadzoną w dniu XXX r., o godz. XXX. Informacja o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu ukazała się również na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej Urzędu Miejskiego w Olsztynku. Termin składania uwag do planu wyznaczono do dnia XXX r.

## **12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Równolegle prowadzona była strategiczna ocena oddziaływania na środowisko sporządzanego projektu zmiany planu na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Prowadzone procedury zachowują wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących.

## **13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

W projekcie planu potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody zapisano w przepisach dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w §8. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

## **II. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 3**

Przy ustaleniu przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania terenu i możliwości jego zabudowy, a także podczas określania parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych, wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy osób prywatnych, a także prawo własności.

W procedurze planistycznej nie wpłynęły żadne uwagi do projektu planu miejscowego, który został wyłożony do publicznego wglądu.

## **III. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 4**

Sporządzając projekt planu wzięto pod uwagę oszczędne i racjonalne gospodarowanie przestrzenią. Uwzględniono w szczególności możliwości rozwojowe części obszaru gminy, w której znajduje się teren opracowania zmiany planu. Obszar ten stanowi teren zainwestowany budynkiem magazynowym. Z uwagi na korzystne położenie i zamiar zapewnienia terenów pod rozwój gospodarczy gminy, ustalono dla niego przeznaczenie usługowo-przemysłowe.

#### **IV. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY**

Rada Miejska w Olsztynku uchwałą Nr XXVII-227/2016 z dnia 10 listopada 2016 r. dokonała oceny aktualności Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego oraz Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **V. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE**

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne zmiany planu nie wystąpi. Przedmiotowy plan nie dotyczy bowiem ustaleń planu, które miałyby wpływ na wartość nieruchomości, oraz dochody i wydatki budżetu gminy.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Andrzej Wojda