

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .../2019 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia ... 2019 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Mierki

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 terenu położonego w obrębie Mierki, zlokalizowanego w gminie Olsztynek, przy drodze krajowej nr 58.

Do opracowania planu miejscowego przystąpiono Uchwałą Rady Miejskiej w Olsztynku Nr VII-49/2019 z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Mierki.

Projektowany plan miejscowy ustala następujące przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy usług turystycznych, oznaczony symbolem UT;
- 2) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;
- 3) teren lasu, oznaczony symbolem ZL;
- 4) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem E;
- 5) teren infrastruktury technicznej – gazownictwo, oznaczony symbolem G;
- 6) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony symbolem K;
- 7) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW.

Dla obszaru obowiązuje miejscowy plan przyjęty uchwałą nr XXXVIII-360/2010 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 30 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Mierki w gminie Olsztynek (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 115 poz. 1639 z dnia 29 lipca 2010 r.).

Głównym celem przystąpienia do opracowania planu miejscowego było umożliwienie realizacji dachów płaskich. Projektowany plan przyjął w większości ustalenia obowiązującego planu z 2010 roku, dostosowano jego zapisy do obowiązujących przepisów prawa m.in.: ustalono intensywność zabudowy, powierzchnię zabudowy, wysokość zabudowy, dostępność komunikacyjną. Dodatkowo:

- zwiększono obszar zabudowy usług turystycznych (teren oznaczony symbolem 2UT), z uwagi na istniejącą zabudowę,
- zwiększono obszar zabudowy usług turystycznych (teren oznaczony symbolem 3UT w północnej jego części), z uwagi na istniejącą zabudowę,
- usunięto oznaczenia dróg na terenie oznaczonym symbolem 3UT – zgodnie ze stanem faktycznym,
- wprowadzono teren istniejącej stacji redukcyjnej gazu (teren oznaczony symbolem G) – zgodnie ze stanem faktycznym,
- połączono liniami rozgraniczającymi oznaczenie drogi oznaczonej symbolem 1KDW w północnej jej części – zgodnie ze stanem faktycznym,
- zmieniono przeznaczenie terenu oznaczonego w obowiązującym planie symbolem 1UKS – teren obsługi komunikacyjnej i parkingu na teren oznaczony symbolem 1US – teren sportu i rekreacji.

W centralnej części obszaru objętego planem oraz północno-wschodniej znajduje się zabudowa usług turystycznych, stanowiąca teren Centrum Konferencyjno-Wypoczynkowego Kormoran.

Plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek. W obowiązującym Studium obszar zlokalizowany jest na kierunku R – *tereny zabudowy rekreacyjnej*.

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 - §25 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: UT, US, ZL, E, G, K, KDW. W planie nie wyznacza się obszarów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości, z uwagi na to, że prócz jednej działki stanowią one własność jednego właściciela, a działki mają dużą powierzchnię. W §13 wskazano, że w planie nie wyznacza się obszarów do objęcia scaleniem i podziałem – obszar, prócz jednej działki, stanowi własność jednego właściciela, działki mają bardzo duże powierzchnie. Dodatkowo w obowiązującym planie również nie ustalano obszarów do objęcia scaleniem i podziałem.

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 - §25 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: UT, US, ZL, E, G, K, 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 w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszcza Napiwodzko-Ramucka oraz obszaru Natura 2000 Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Puszcza Napiwodzko-Ramucka PLB280007.

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 częściowo na obszarze Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych (Zbiornik lokalny międzymorenowy Olsztynek nr 212), objętego ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

Granice przeznaczeń w projekcie planu zostały w większości przeniesione z obowiązującego planu z 2010 roku. Nie zachodzi konieczność przeprowadzenia procedury mającej na celu zmianę przeznaczenia gruntów rolnych/leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

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

§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. Prócz jednej działki, teren stanowi własność jednego właściciela.

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

3.9 Potrzeby interesu publicznego

W planie nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, z uwagi na brak takich terenów.

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 VII-49/2019 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Mierki. 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 1 wniosek właściciela terenu. Dotyczył on:

- dopuszczenia realizacji dachów płaskich,
- powiększenia obszaru zabudowy nad jeziorem,
- zmiany zapisów dotyczących infrastruktury technicznej zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło,
- umożliwienia wykonania alternatywnego źródła chłodu o stałej temperaturze w postaci odwiertów geotermalnych.

Wniosek został częściowo uwzględniony:

- dopuszczono realizację dachów płaskich,
- powiększono obszar zabudowy nad jeziorem w sąsiedztwie istniejącego budynku,
- wprowadzono zapisy o dopuszczeniu realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW

W dalszym postępowaniu Burmistrz 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 30 sierpnia 2019 r. do 23 września 2019 r. w siedzibie Urzędu. Projekt wraz z prognozą wyłożono również na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego. *W trakcie wyłożenia, 23 września 2019 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 8 października 2019 r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie pisemnej. Do wyłożonego projektu planu wpłynęły/nie wpłynęły uwagi. Uwagi uwzględniono/nieuwzględniono.

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. Dodatkowo wskazano, iż obszar objęty planem znajduje się częściowo w obszarze aglomeracji Olsztynek.

W §11 wskazano, że teren objęty planem zlokalizowany jest częściowo w granicach Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych (Zbiornik lokalny 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 – otrzymał 1 wniosek dotyczący wprowadzenia odpowiednich zmian względem obowiązującego miejscowego planu. Wniosek częściowo uwzględniono, co opisano w pkt 3.11.

Projekt planu został wyłożony ponownie do publicznego wglądu w dniach od 30 sierpnia 2019 r. do 23 września 2019 r. Termin na składanie uwag upływa 8 października 2019 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 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 VII-49/2019 z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Mierki. Teren jest częściowo zabudowany budynkami usług turystycznych, pozostałą część stanowią tereny sportu i rekreacji, tereny lasów, ciągi komunikacyjne. Prócz jednej działki, obszar stanowi własność jednego właściciela. Jest to teren Centrum Konferencyjno-Wypoczynkowego Kormoran. Przeznaczenia zostaną utrzymane zgodnie z obowiązującym miejscowym planem. Z uwagi na istniejący budynek przy granicy jeziora – powiększono teren zabudowy usług turystycznych w sąsiedztwie obiektu.

Dla obszaru obowiązuje miejscowy plan przyjęty uchwałą nr XXXVIII-360/2010 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 30 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Mierki w gminie Olsztynek (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 115 poz. 1639 z dnia 29 lipca 2010 r.).

Na terenie znajduje się własne ujęcie wody, przepompownia ścieków, stacja redukcyjna gazu. Obszar zaopatrzonej jest w energię elektryczną. Zlokalizowany jest przy drodze krajowej nr 58.

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”.

W „Analizie ...” obowiązujący plan określono jako aktualny.

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.