

## UZASADNIENIE

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta  
Olsztynka dla terenów przy ul. Grunwaldzkiej – część III

### 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 miasta Olsztynka dla terenów przy ul. Grunwaldzkiej – część III. Do opracowania miejscowego planu przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XII-99/2019 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 18 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynka dla terenów przy ul. Grunwaldzkiej – część III.

#### Charakterystyka terenu opracowania i jego sąsiedztwa

Obszar obejmuje jedną działkę ewidencyjną o numerze 182/24 położoną w obrębie geodezyjnym 4 w mieście Olsztynek, usytuowaną przy ul. Grunwaldzkiej. Powierzchnia terenu opracowania wynosi około 3,8 ha. Obszar stanowi własność osoby prywatnej.

Od strony teren północnej przylega do ul. Mrongowiusza, za którą znajdują się tereny niezainwestowane. Od strony zachodniej graniczy z ul. Gdańską, za którą znajduje się stadion oraz kompleksy leśne. Od strony południowej styka się z ul. Grunwaldzką. Po jej przeciwnej stronie usytuowany jest cmentarz komunalny. W sąsiedztwie działki nr 182/24 usytuowana jest zabudowa usługowa (stacja paliw, stacja kontroli pojazdów, Ochotnicza Straż Pożarna), mieszkaniowa jednorodzinna (przy ul. Inwalidów).

## Sytuacja planistyczna

Dla działki obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego podjęty Uchwałą Nr XXXV-325/2006 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 29 czerwca 2006 roku w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynek w granicach administracyjnych (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 119 poz. 1914 z dnia 25 sierpnia 2006 r.). Przeznaczenie terenu w obowiązującym miejscowym planie to „U-5” tj. teren zabudowy usługowej. Ponadto wyznaczono teren pod drogę publiczną (poszerzenie istniejącej drogi).

Projektowany miejscowy plan w zakresie przeznaczenia terenu nie narusza ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek. W Studium działka posiada kierunek polityki przestrzennej tj. „MUM – tereny zabudowy mieszkalno-usługowej na terenach miasta i przyległych”.

### **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 znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem MWU.

#### **3.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Projekt planu miejscowego w §5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. W §17 znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem MWU.

#### **3.3 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

W §6 w ramach ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wskazano, iż na obszarze objętym planem nie występują prawne formy ochrony przyrody.

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.

Na obszarze objętym planem występują urządzenia melioracji wodnych podstawowych. W ustaleniach planu w §6 ustalono między innymi konieczność zapewnienia spójnego systemu gospodarki wodno-gruntowej poprzez zabezpieczenie istniejących systemów melioracyjnych przed dewastacją.

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. W granicach obszaru opracowania występują klasoużytki: RIVa, ŁV, PsIV, PsV, Bz, Lzr-ŁV, W-ŁV.

### **3.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

W §8 w ramach ustaleń dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej wskazano, iż na obszarze objętym planem nie są zlokalizowane obiekty 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 wskazano minimalną 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 prawa własności. Teren opracowania stanowi jedną działkę ewidencyjną we własności osoby prywatnej.

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

### **3.9 Potrzeby interesu publicznego**

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają istniejące i planowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. Ponadto zawarto ustalenia dotyczące minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. W budynkach mieszkalnych wielorodzinnych dopuszczono realizację usług nieuciążliwych.

### **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.

### **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 XII-99/2019 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 18 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynka dla terenów przy ul. Grunwaldzkiej – część III. 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 żadne wnioski.

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, informację na temat możliwości składania uwag do projektu.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21.07.2020 r. do 12.08.2020 r. w siedzibie Urzędu. Projekt wraz z prognozą wyłożono również Biuletynie Informacji Publicznej oraz na stronach internetowych gminy.

W trakcie wyłożenia w dniu 27.07.2020 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Na dyskusji nie zjawili się mieszkańcy.

Termin na składanie uwag upłynął w dniu 27.08.2020 r. Do wyłożonego projektu planu wpłynęło jedno pismo z następującymi uwagami:

1. Prośba o informację, czy istniejący system melioracji, o którym mowa w §6 pkt 4 projektu uchwały jest urządzeniem melioracji wodnej zgodnie z zapisami ustawy Prawo Wodne.

2. Prośba o informację, czy istniejący na mapie przepust, przez ul. Olsztyńską, jest drożny i funkcjonuje, jako spust wody deszczowej z działki nr 1-11, 1-10 na działkę 4-182/24 oraz istniejącej kanalizacji deszczowej, której rzędne wskazują spadek w kierunku działki objętej planem.
3. Prośba o wskazanie na załączniku graficznym projektu uchwały, możliwych miejsc skomunikowania, przedmiotowej działki z ulicą Gdańską, Olsztyńską lub Grunwaldzką uzgodnionego z zarządcami ww. dróg.
4. Przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy do linii 25 m od granicy pasa drogowego ulic Olsztyńskiej i Gdańskiej.
5. Zmiana zapisu §14 pkt 5 lit. a dotyczącego ilości liczby stanowisk postojowych na lokal mieszkalny z 1,5 na 1,2.
6. Zmiana zapisów w §17 pkt 3: Dopisanie w lit. a maksymalnej wysokości dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych bez usług w parterze. Zmiana i opisanie elementu budynku o maksymalnej wysokości do 17,0 m.
7. Zmiana zapisów w §17 pkt 3: Dopuszczenie budowy dachów płaskich.
8. Zmiana zapisów w §17 pkt 3: Zmiana ustalenia dotyczącego kolorystyki dachów - oprócz czerwonego także brązowe i grafitowe. Dodanie materiałów dachówko podobnych.
9. Zmiana zapisów w §17 pkt 4: Zmiana wskaźnika intensywności zabudowy na: od 0,4 do 2,5.
10. Zmiana zapisów w §17 pkt 4: Zmiana maksymalnej powierzchni zabudowy na 50% powierzchni terenu
11. Zmiana zapisów w §17 pkt 4: Zmiana minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na 25% powierzchni działki budowlanej.

Burmistrz uwzględnił w całości uwagi nr: 4, 7, 9, 10. Uwagę nr 8 uwzględnił częściowo – w zakresie dopuszczenia materiałów dachówko podobnych. Uwaga nr 8 w pozostałym zakresie tj. kolorystyki dachu nie została uwzględniona. Pozostałe uwagi nr 1, 2, 3, 5, 6, 11 nie zostały uwzględnione.

W związku ze zmianami w projekcie Burmistrz ponownie wystąpił do właściwych instytucji o zaopiniowanie/uzgodnienie projektu miejscowego planu. Następnie ogłosił o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu. 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 26.01.2021 r. do 17.02.2021 r. w siedzibie Urzędu. Projekt wraz z prognozą wyłożono również Biuletynie informacji Publicznej oraz na stronach internetowych gminy.

W trakcie wyłożenia w dniu 05.02.2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Dyskusja odbyła się przy użyciu środków komunikacji elektronicznych. *W dyskusji wzięli udział/nie wzięli udziału mieszkańcy.*

Termin na składanie uwag upłynął w dniu 04.03.2021 r. *Do wyłożonego projektu 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. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustalono z sieci wodociągowej. Dopuszczono realizację ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi. W §11 wskazano, że teren objęty planem zlokalizowany jest w całości w granicach Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych (Zbiornik międzymorenowy Olsztynek Nr 212), objęty ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

### **3.13 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 dwa wnioski, których rozpatrzenie wskazano w pkt. 3.11. niniejszego uzasadnienia.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21.07.2020 r. do 12.08.2020 r. Termin na składanie uwag upłynął w dniu 27.08.2020 r. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu w wyznaczonym terminie wpłynęło jedno pismo z uwagami. Szczegóły dotyczące uwagi zawarto w rozdziale 3.11 niniejszego uzasadnienia.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26.01.2021 r. do 17.02.2021 r. Termin na składanie uwag upłynął w dniu 04.03.2021 r. *Do wyłożonego projektu planu wpłynęły / nie wpłynęły uwagi. Uwagi nie zostały / zostały uwzględnione.* Szczegóły dotyczące uwag zawarto w rozdziale 3.11 niniejszego uzasadnienia.

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.

**3.14 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. 2019, 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.**

Projektowane przeznaczenie terenu objętego planem miejscowym to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami oznaczone symbolem MWU. Obszar jest położony w granicach administracyjnych miasta pośród istniejącej zabudowy - głównie usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.

Dla działki obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego podjęty Uchwałą Nr XXXV-325/2006 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 29 czerwca 2006 roku. Przeznaczenie terenu w obowiązującym miejscowym planie to „U-5” tj. teren zabudowy usługowej. Ponadto wyznaczono teren pod drogę publiczną (poszerzenie istniejącej drogi).

Plan miejscowy nie będzie naruszał obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynki - kierunek polityki przestrzennej „MUm – tereny zabudowy mieszkalno-usługowej na terenach miasta i przyległych”.

Obszar opracowania usytuowany jest przy drodze powiatowej (ul. Mrongowiusza, ul. Gdańska) oraz gminnej publicznej (Grunwaldzka). W działkach ewidencyjnych dróg przebiegają sieci uzbrojenia terenu: wodociągowa, kanalizacyjna, telekomunikacyjna, gazowa, elektroenergetyczna.

#### **4 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”.

„Analiza ...” określa obowiązujący na tym obszarze plan, przyjęty uchwałą nr XXXV-325/2006 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 29 czerwca 2006 r., jako nieaktualny ze względu na m.in.:

- nieaktualną klasyfikację dróg w mieście,
- dużą ilość nowych dróg publicznych (w rzeczywistości tylko połowa z nich została zaliczona do kategorii drogi publicznej), co może skutkować koniecznością wysokich kosztów wykupu gruntów,
- dużą ilość terenów (przy ul. Sportowej, Wilczej) przeznaczoną pod zabudowę zagrodową, której w rzeczywistości tam już nie ma,
- przeznaczenie niektórych budynków do wyburzenia, co w świetle aktualnych przepisów i orzecznictwa jest niedopuszczalne,
- zmianę studium gdzie część terenów w planie zakazujących zabudowy jest z nim niezgodna,
- dużą ilość wniosków o zmianę planu oraz dużą ilość tych zmian świadczące o nieadekwatności części przyjętych rozwiązań.

W planie w §14 uwzględniono stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

#### **5 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.