

UZASADNIENIE
do Uchwały ...
Rady Miejskiej w Olsztynku
z dnia ... 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynka
dla terenów przy ulicach Zielonej, Mierkowskiej i Polnej**

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

2 WSTĘP

Uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynka dla terenów przy ulicach Zielonej, Mierkowskiej i Polnej. Do opracowania planu miejscowego przystąpiono Uchwałą Nr XXVI-250/2021 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 25 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynka dla terenów przy ulicach Zielonej, Mierkowskiej i Polnej zmienionej Uchwałą Nr XXXIV-312/2021 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 7 października 2021 r. oraz Uchwałą Nr XXXIX-369/2022 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 10 lutego 2022 r.

Plan ustala następujące przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczony symbolem **PU**;
- 2) teren składów i magazynów, oznaczony symbolem **P**;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**;
- 4) teren zabudowy usługowej oraz składów i magazynów, oznaczony symbolem **UP**;
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;
- 6) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony symbolem **MNU**;
- 7) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony symbolem **RM**;
- 8) teren rolniczy, oznaczony symbolem **R**;
- 9) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **ZP**;
- 10) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony symbolem **ZI**;
- 11) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, gazownictwo, oznaczony symbolem **IT-KG**;
- 12) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem **IT-E**;
- 13) teren infrastruktury technicznej – telekomunikacja, oznaczony symbolem **IT-T**;
- 14) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 15) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 16) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**;
- 17) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem **CPJ**;
- 18) teren ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony symbolem **CPR**.

Do czasu wejścia planu w życie, na obszarze w całości obowiązują:

- 1) Uchwała 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 z 25 sierpnia 2006 r., poz. 1914);
- 2) Uchwała nr VII-50/2019 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla linii wysokiego napięcia Olsztynek – Biesal (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 12 kwietnia 2019 r., poz. 2020).

Celem zmiany obowiązujących planów jest m.in. :

- ustalenie terenów pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- ustalenie terenów pod obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100 kW wykorzystujące energię promieniowania słonecznego,
- zlikwidowanie planowanej drogi krajowej,
- wprowadzenie przeznaczeń związanych z zabudową usługową, magazynową, produkcyjno-usługową na terenach dotychczas przeznaczonych pod tereny rolne.

Plan nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek przyjętego Uchwałą Nr XXXIX-348/2017 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek, zmienionego Uchwałą Nr XXII-209/2020 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 3 września 2020 r. oraz Uchwałą Nr XXXII-291/2021 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 17 sierpnia 2021 r. W związku z powyższym, należy stwierdzić, że spełniony został wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 §19 - §42 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: PU, P, U, UP, MN, MNU, RM, R, ZP, ZI, IT-EK, IT-E, IT-T, KDL, KDD, KDW, CPJ, CPR.

3.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt w §5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego. §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. W §19 - §42 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: PU, P, U, UP, MN, MNU, RM, R, ZP, ZI, IT-EK, IT-E, IT-T, KDL, KDD, KDW, CPJ, CPR.

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 w granicach planu zlokalizowany jest poza formami ochrony przyrody. W

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

W granicach planu nie wystąpiły przesłanki do ubiegania się o zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i leśne, 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 zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nieujęte w rejestrze zabytków: AZP 28-59/7 oraz zabytkowa aleja drzew w ciągu drogi powiatowej.

3.5 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 2020 r. poz. 1062)

§13 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 §16 wprowadzono zapisy dotyczące minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. W §9 nakazano dostosowanie budynków i zagospodarowania terenów do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

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 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 symbolami KDL, KDD, ZP, CPJ, CPR.

W granicach planu zlokalizowana jest zrealizowana inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego: pod nazwą „Budowa odcinka linii 110 kV Olsztynek – Ostróda” – stanowią one granice strefy ograniczonego zagospodarowania od linii 110 kV - projektowanej.

3.10 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego w §16 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Obsługę telekomunikacyjną ustalono poprzez kablówką sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 Olsztyńska 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 XXVI-250/2021 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 25 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztyńska dla terenów przy ulicach Zielonej, Mierkowskiej i Polnej. 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 wpłynęły wnioski od osób prywatnych jak i zlokalizowanych w granicach planu przedsiębiorstw/spółek.

Obwieścił również o podjęciu zmiany ww. uchwały (Uchwała Nr XXXIV-312/2021 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 7 października 2021 r.). 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 r. do r. w siedzibie Urzędu oraz na stronie BIP Urzędu.

W trakcie wyłożenia, r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Na dyskusji pojawili się/nie pojawili się mieszkańcy.

Termin na składanie uwag upłynął r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag na piśmie z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wpłynęła/nie wpłynęła uwaga. Uwaga

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu oraz o jego wyłożeniu do publicznego wglądu były publikowane na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu, ukazywały się w prasie oraz były wywieszane na tablicy ogłoszeń. Mieszkańcy mieli możliwość składania wniosków i uwag, o czym była mowa w ogłoszeniach.

3.12 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego w §16 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Wskazano zasady w zakresie zaopatrzenia w wodę.

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 wnioski od osób prywatnych jak i zlokalizowanych w granicach planu przedsiębiorstw/spółek. *Ponadto, do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wpłynęła/nie wpłynęła uwaga. Uwaga*

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 (t. j. Dz. U. z 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.

W północnej części projektu planu wprowadzano tereny pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Teren nie jest uzbrojony w sieci infrastruktury technicznej, ale ma możliwość rozwoju sieci z terenów sąsiednich – również tych poza granicami planu. Tereny ww. zabudowy wymagają pełnego uzbrojenia.

W mieście funkcjonuje publiczny transport zbiorowy, w tym kolejowy. Teren objęty MPZP otoczony bezpośrednio graniczy z drogą krajową. W pasie drogowym drogi krajowej znajduje się droga dla rowerów i chodniki. Ponadto w celu zapewnienia komunikacji rowerowej w pozostałych pasach drogowych na terenie planu przewiduje się budowę ścieżek rowerowych, ścieżek pieszo-rowerowych, wydzielenie pasów ruchu dla rowerów bądź dopuszczenie ruchu na zasadach ogólnych.

Plan wprowadza przeznaczenia zarówno pod zabudowę mieszkaniową jak i produkcyjno-usługową. Aby zapobiec konfliktom przestrzennym intensywność zabudowy i wysokość zwiększano w sposób stopniowy, ponadto przy granicy z terenami mieszkaniowymi ustalono teren pod zieleń izolacyjną pomiędzy funkcjami. Ustalenie obszarów pod tereny produkcyjno-usługowe umożliwi kontynuację tej funkcji w mieście.

6 ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2 ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIE 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”. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został w analizie określony jako *nieaktualny ze względu m.in. na: nieaktualną klasyfikację dróg, zmianę studium, w wyniku czego zmniejsza się liczbę obszarów z zakazem*

zabudowy, dużą liczbę wniosków o zmianę planu jak i dużą ilość zmian już wykonanych świadczącą o nieadekwatności części przyjętych w planie rozwiązań.

Plan przyjęty Uchwałą nr VII-50/2019 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla linii wysokiego napięcia Olsztynek – Biesal (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 12 kwietnia 2019 r., poz. 2020) – został podjęty po przyjęciu Uchwały w sprawie oceny aktualności (...) z 2016 r.

W §16 uwzględniono zapisy dotyczące minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Nakazano dostosowanie zagospodarowania terenów do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

7 WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET MIASTA I GMINY

Szczegółowy podział na wydatki i dochody, jakie otrzyma Gmina z tytułu uchwalenia miejscowego planu i jego konsekwencji, zostały omówione w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.