

UZASADNIENIE

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu węzła Olsztynek Zachód

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 terenu węzła Olsztynek Zachód. Do opracowania planu miejscowego przystąpiono Uchwałą Nr XXVIII-264/2021 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu węzła Olsztynek Zachód.

Plan ustala następujące przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczony symbolem **PU**;
- 2) teren cmentarza, oznaczony symbolem **ZC**;
- 3) teren lasu, oznaczony symbolem **ZL**;
- 4) teren parkingu, oznaczony symbolem **KS**;
- 5) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem **IT-E**;
- 6) teren drogi publicznej klasy ekspresowej, oznaczony symbolem **KDS**;
- 7) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 8) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 9) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**.

Do czasu wejścia planu w życie, na obszarze w całości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą nr XXVI-301/2013 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 10 października 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu położonego w obrębie geodezyjnym Sudwa „Obszar A” w gminie Olsztynek (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 20 grudnia 2013 r., poz. 3750). Celem zmiany są przede wszystkim:

- likwidacje przeznaczeń terenów związanych z komunikacją wewnętrzną, co stanowi odpowiedź na zapotrzebowanie rynku na większe zwarte obszary przeznaczone pod produkcję i usługi,
- wprowadzenie funkcji produkcyjnej do terenów dotychczas przeznaczonych jedynie pod zabudowę usługową,

- wprowadzenie przeznaczenia pod parking, na terenie dotychczas przeznaczonym pod teren zieleni naturalnej,
- regulacja przebiegu jednej z dróg (przesunięcie jej włączenia w drogę lokalną, ze względu na istniejący w tym miejscu słup linii elektroenergetycznej),
- regulacja granicy istniejącego cmentarza (zgodnie z obowiązującymi podziałami geodezyjnymi),
- regulacja granicy terenu leśnego,
- wprowadzenie stref ochrony sanitarnej od istniejącego cmentarza.

W związku z lokalizacją obszaru w bliskim sąsiedztwie z węzłem drogi S51, planuje się dalszy rozwój zabudowy produkcyjno-usługowej. Teren jest zaopatrzonej w sieci infrastruktury technicznej jak kanalizacja, wodociąg, energia.

Plan nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek. W Studium dla opracowywanego obszaru w całości wyznaczono kierunek wyznaczony kierunek PU1 – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej. Ustalenia projektu pozostają w pełnej zgodności z polityką przestrzenną gminy.

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 §19 - §27 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: PU, ZC, ZL, KS, IT-E, KDS, KDL, KDD, KDW.

3.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt w §5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. W §19 - §27 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: PU, ZC, ZL, KS, IT-E, KDS, 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 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 projektowanego obszaru, nie występują przesłanki do ubiegania się o zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W poprzedniej procedurze planistycznej Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 1,2622 ha gruntów rolnych klas III położonych w obrębie Sudwa (GZ.tr.057-602-127/13 z 4 kwietnia 2013 r.).

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 zlokalizowany jest zabytek wpisany do rejestru zabytków: Cmentarz wojenny z I wojny światowej wpisany decyzją z 7 października 1987 r., nr rejestru A-2280 – obowiązują przepisy odrębne.

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. 1696 i 2473)

§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 dróg publicznych oznaczonych symbolami KDS, KDL oraz KDD a także teren cmentarza oznaczonego symbolem ZC. W granicach planu zlokalizowana jest zrealizowana inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczona w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego pod nazwą „Budowa drogi S7 Elbląg – Olsztynek, odcinek: Miłomłyn (S7) – Olsztynek (S51) (dotyczy S7/S5)”.

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 kablową 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 Olsztyńka 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 XXVIII-264/2021 Rady Miejskiej w Olsztyńku z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu węzła Olsztynek Zachód. 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 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 1 do 23 września 2021 r. w siedzibie Urzędu. Projekt wraz z prognozą wyłożono również na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego oraz stronie <http://planowanie.olsztynek.pl>. *W trakcie wyłożenia, 6 września 2021 r. o godz. 15:30 odbędzie się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Z uwagi na sytuację epidemiczną dyskusja publiczna zostanie przeprowadzona przy użyciu środków komunikacji elektronicznej*

Na dyskusji ... osoby zainteresowane.

Termin na składanie uwag upływie 8 października 2021 r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie Do wyłożonego projektu planu ... uwaga. Uwagę

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 nie otrzymał wniosków od osób prywatnych.

Ponadto do wyłożonego do publicznego wglądu ... uwaga. Uwagę

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.

Do opracowania planu miejscowego przystąpiono Uchwałą Nr XXVIII-264/2021 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu węzła Olsztynek Zachód. Dla obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zmiana ma na celu przede wszystkim likwidację przeznaczeń terenów związanych z komunikacją wewnętrzną oraz wprowadzenie funkcji produkcyjnej do terenów dotychczas przeznaczonych pod zabudowę usługową. Teren jest częściowo zabudowany zabudową zagrodową. Plan nie wprowadza nowej zabudowy a zmienia ustalenia dla terenów już przeznaczonych pod zabudowę.

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 przyjęty Uchwałą nr XXVI-301/2013 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 10 października 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu położonego w obrębie geodezyjnym Sudwa „Obszar A” w gminie Olsztynek (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 20 grudnia 2013 r., poz. 3750) został w Analizie uznany za aktualny.

Zmiana prawa miejscowego dla opracowywanego obszaru związana jest z korektami komunikacji oraz wprowadzeniem zabudowy produkcyjnej do terenów już przeznaczonych pod usługi. W związku z lokalizacją obszaru w bliskim sąsiedztwie z węzłem drogi S51, zmiany są w pełni uzasadnione.

W §16 znajdują się zapisy dotyczące minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Nakazano dostosowanie budynków i 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 Urząd Miasta i Gminy Olsztynek z tytułu uchwalenia miejscowego planu i jego konsekwencji, zostały omówione w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.