

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .../2024
Rady Miejskiej w Olsztynku
z dnia ... 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta
Olsztynka dla terenów przy ul. Grunwaldzkiej i Mazurskiej

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 uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 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 i Mazurskiej, do opracowania miejscowego planu przystąpiono na podstawie Uchwały Nr LXI-568/2023 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 26 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynka dla terenów przy ul. Grunwaldzkiej i Mazurskiej.

Charakterystyka terenu opracowania i jego sąsiedztwa

Obszar obejmuje tereny położone w obrębie geodezyjnym 4 w mieście Olsztynek, usytuowane przy ul. Grunwaldzkiej i Mazurskiej. Powierzchnia terenu opracowania wynosi około 4,5 ha. Obszar stanowi własność osoby prywatnej oraz gminy Olsztynek.

Od strony teren północnej przylega do zagospodarowanych terenów stacji paliw. 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. Od wschodniej graniczy z ul. Mazurską i dalej z terenami zielonymi centrum miasta. W sąsiedztwie terenu objętego planem miejscowym usytuowana jest zabudowa usługowa (stacja paliw, stacja kontroli pojazdów, Ochotnicza Straż Pożarna), mieszkaniowa jednorodzinna (przy ul. Inwalidów).

Sytuacja planistyczna

Dla terenu objętego planem obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) uchwała nr XXIX-273/2021 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynka dla terenów przy ul. Grunwaldzkiej – część III (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 2596);
- 2) uchwała nr XLIX-448/2018 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 4 września 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynka dla terenów przy ulicach Jagiełły, Strażackiej, Grunwaldzkiej, Mazurskiej, Warszawskiej (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 4188).

Przeznaczenie terenu w obowiązujących miejscowych planach to tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz tereny zabudowy usługowej.

Projektowany miejscowy plan w zakresie przeznaczenia terenu nie narusza ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynka. W Studium tereny objęte planem miejscowym położone są na kierunku polityki przestrzennej „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 §17-21 znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów objętych planem.

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 Olsztynka 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.

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 Centrum Rekrutacji w Olsztynie, Warmińsko-Mazurskim Oddziałem Straży Granicznej w Kętrzynie, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego 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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, 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 LXI-568/2023 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 26 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynka dla terenów przy ul. Grunwaldzkiej i Mazurskiej. 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, 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 XXX r. do XXX r. w siedzibie Urzędu. Projekt wraz z prognozą wyłożono również Biuletynie informacji Publicznej oraz na stronach internetowych gminy.

W trakcie wyłożenia w dniu XXX r. w siedzibie Urzędu Miejskiego odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

Termin na składanie uwag upłynął w dniu XXX r. Do wyłożonego projektu planu wpłynęło XXX uwag / nie wpłynęły żadne 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 nie otrzymał wniosków od mieszkańców.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od XXX r. do XXX r. Termin na składanie uwag upłynął w dniu XXX r. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu w wyznaczonym terminie wpłynęło XXX uwagami / nie wpłynęły żadne uwagi.

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.

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, tereny handlu lub usług biurowych oraz tereny sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej. Obszar jest położony w granicach administracyjnych miasta pośród istniejącej zabudowy - głównie usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.

Dla terenu objętego planem obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) uchwała nr XXIX-273/2021 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynka dla terenów przy ul. Grunwaldzkiej – część III (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 2596);
- 2) uchwała nr XLIX-448/2018 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 4 września 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Olsztynka dla terenów przy ulicach Jagiełły, Strażackiej, Grunwaldzkiej, Mazurskiej, Warszawskiej (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego poz. 4188).

Dotychczas obowiązujące przeznaczenie to zabudowa mieszkaniowo-usługowa oraz usługowa.

Obszar opracowania usytuowany jest przy drodze powiatowej (ul. Olsztyńska, ul. Gdańska) oraz gminnych publicznych (ul. Grunwaldzka i Mazurska). 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 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.

Przewodniczący Rady Miejskiej