

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Witramowo – część V

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.*

Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) - przepisy art. 15 ust. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie. W gminie nie sporządzono dotąd planu ogólnego.

2 WSTĘP

Uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Witramowo – część V.

Do procedury sporządzenia planu miejscowego przystąpiono Uchwałą Nr XVII-117/2025 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 27 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Witramowo – część V.

Obszar opracowania planu miejscowego obejmuje powierzchnię ok. 106,5 ha, położony jest w obrębie geodezyjnym Witramowo, na otwartych terenach rolnych na południe od miejscowości Jadamowo, jest on niezagospodarowany. Największą część stanowią nieużytkowane tereny rolne porastające przydrożnymi zadrzewieniami, samosiewami i lokalne zadrzewienia. Przez obszar objęty planem miejscowym przebiegają dwie drogi gminne wewnętrzne. Najbliższą zabudowę stanowi niewielki zespół budynków mieszkalnych i gospodarczych znajdujących się na północy od obszaru opracowania.

Teren nie jest objęty dotychczas planem miejscowym. Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajduje się na kierunku rolnym i leśnym.

Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów nim objętych.

Plan miejscowy ustala następujące przeznaczenia terenu:

- 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem KR;
- 2) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem RZM;

- 3) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczony symbolem RZP;
- 4) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem WS;
- 5) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem ZN.

Plan miejscowy nie narusza ustaleń 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 z późn. zm.¹. W obowiązującym Studium obszar objęty opracowaniem położony jest na kierunku rolnym i leśnym.

Ustalenia projektu pozostają w pełnej zgodności ze Studium.

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

Zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §17-21.

3.2 Potrzeby zrównoważonego rozwoju

Kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej wpisuje się w potrzeby zrównoważonego rozwoju.

3.3 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w §17-21 zawiera m. in. ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy. §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. W §17-21 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami KR, RZM, RZP, WS, ZN. Z uwagi na rolne przeznaczenie gruntów objętych planem, w uchwale nie wyznacza się obszarów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości.

3.4 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin oraz zmniejszenia podatności na zmiany klimatu

Projekt planu miejscowego w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest częściowo w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jeziora Mielno. Na danym obszarze nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych ani złoża kopalin.

W granicach opracowania nie występują grunty rolne oraz leśne, które są chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82).

3.5 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. Na obszarze objętym

¹ zmienionego Uchwałą Nr XXII-209/2020 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 3 września 2020 r., Uchwałą Nr XXXII-291/2021 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 17 sierpnia 2021 r., Uchwałą Nr XLVI-415/2022 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 11 sierpnia 2022 r., Uchwałą Nr LIII-481/2023 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 2 lutego 2023 r.

planem miejscowym nie zidentyfikowano występowania obiektów ani obszarów objętych formami ochrony zabytków.

3.6 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. z 2024 r. poz. 1411)

Projekt planu miejscowego został zaopiniowany i uzgodniony przez instytucje wykonujące zadania z zakresu ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, takie jak: Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny, właściwy organ wojskowy, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Straż Graniczna).

W §11 wskazano, że na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

W granicach planu miejscowego nie występują obszary przestrzeni publicznych.

W §14 ustalono minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym liczbę miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

3.7 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.

3.8 Prawo własności

Ustalenia planu miejscowego oraz sposób wyznaczenia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenu. Grunty objęte planem miejscowym stanowią własność gminy Olsztynek oraz osoby fizycznej. Grunty prywatne stanowią jedną nieruchomość (znajdują się w jednej księdze wieczystej). Ustalenia planu miejscowego – mimo położenia na terenach rolniczych – nie zakazują zabudowy, lokalizując zabudowę zagrodową (włączając w to funkcję mieszkaniową) w północnej części planu, a na pozostałej części dopuszczając obiekty związane z produkcją rolniczą.

3.9 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa.

Projekt planu miejscowego uzgodniono z następującymi organami: Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji, Strażą Graniczną, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

3.10 Potrzeby interesu publicznego

Plan miejscowy nie przewiduje lokalizacji przestrzeni publicznych.

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

Projekt planu miejscowego w § 14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Obsługę telekomunikacyjną ustalono poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3.12 Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Burmistrz na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewniał jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Burmistrz obwieścił o podjęciu Uchwały Nr XVII-117/2025 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 27 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Witramowo – część V. Poinformował o możliwości składania wniosków do planu miejscowego, miejscu ich składania, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły wnioski od mieszkańców.

Następnie Burmistrz ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu miejscowego. Ogłoszenie w dniu XXX r.

- 1) opublikowano w prasie (jednocześnie jest to sposób zwyczajowo przyjęty w gminie),
- 2) wywieszono w widocznym miejscu na terenie objętym planem miejscowym,
- 3) udostępniono na stronie internetowej gminy oraz na BIP.

Konsultacje społeczne odbyły się w dniach XXX r. i przeprowadzono je w formie:

- 1) zbierania uwag do projektu planu miejscowego;
- 2) spotkania otwartego, które odbyło się dnia XXX r. o godz. XXX;
- 3) prowadzenia punktu konsultacyjnego.

Z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych sporządzono protokół/protokoły.

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

Projekt planu miejscowego w § 14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Wskazano, że w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej, dopuszcza się realizację ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3.14 Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Plan miejscowy ustala zakaz lokalizacji zakładów o ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

3.15 Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

Potrzeby kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej zostały zrealizowane poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy terenów RZM, RZP.

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, że przystąpiono do sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego nie otrzymał wniosków od osób prywatnych. *Do udostępnionego w ramach konsultacji społecznych projektu nie wpłynęły/wpłynęły uwagi.*

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, Burmistrz wykonał Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, w której dokonano m. in. analizy społecznej i środowiskowej.

Analizy środowiskowe wykonano w ramach opracowania prognozy oddziaływania na środowisko do projektu planu miejscowego.

5 W PRZYPADKU SYTUOWANIA NOWEJ ZABUDOWY, UWZGLĘDNIENIE WYMAGAŃ ŁADU PRZESTRZENNEGO, EFEKTYWNEGO GOSPODAROWANIA PRZESTRZENIĄ ORAZ WALORÓW EKONOMICZNYCH PRZESTRZENI NASTĘPUJE POPRZEC:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) 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,
 - b) 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.

Głównym celem sporządzenia planu miejscowego ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej dla otwartej rolniczej przestrzeni. Zasady te ustalono dopuszczając zabudowę związaną z rolnictwem (w tym mieszkaniową) w sposób kontrolowany, uwzględniający specyfikę miejsca – enklawy niezagospodarowanych terenów rolnych pośród lasów. Ponadto parametry zabudowy dla całego obszaru zostały uaktualnione do obowiązujących przepisów.

Granicami opracowania objęto obszar położony w obrębie geodezyjnym Witramowo, po zachodniej stronie drogi ekspresowej S7, bezpośrednio sąsiadujący od strony północnej z miejscowością Jadamowo. Obszar opracowania planu miejscowego obejmuje powierzchnię ok. 106,5 ha, jest niezagospodarowany. Największą część stanowią nieużytkowane tereny rolne porastające samosiewami i lokalne zadrzewienia. Przez centralną część obszaru, ze wschodu na zachód i z północy na południe, przebiegają drogi gminne wewnętrzne. Najbliższą zabudowę stanowi niewielki zespół budynków mieszkalnych i gospodarczych, znajdujących się na północ od obszaru opracowania.

W sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym funkcjonuje transport zbiorowy. Najbliższy przystanek autobusowy znajduje się w odległości ok. 0,5 km, a najbliższa stacja kolejowa zlokalizowana jest w Olsztynku, oddalona o ok. 17 km. W planie miejscowym zabezpieczono teren pod drogi wewnętrzne stanowiące podstawową komunikację do gruntów rolniczych, oznaczone symbolem KR. Z uwagi na rolniczy charakter terenów na obszarze objętym planem nie przewiduje się realizacji chodników, ścieżek rowerowych.

Obszar objęty planem miejscowym ma dostęp do sieci wodociągowej oraz telekomunikacyjnej.

W planie miejscowym ustalono zasady kształtowania nowej zabudowy zagrodowej oraz produkcyjnej w gospodarstwach rolnych, oznaczonej symbolami RZM oraz RZP. Tereny przeznaczone w planie miejscowym pod zabudowę nie będą wymagały uzupełnienia uzbrojenia.

6 ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 ROKU O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM, ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Rada Miejska w Olsztynku podjęła Uchwałę w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek 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”.

Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Olsztynek opracowano podczas kadencji Rady Miejskiej w Olsztynku przypadającej w latach 2014 – 2018. Nowa analiza na obecną kadencję jest aktualnie opracowywana.

Biorąc pod uwagę powyższe, przyjęcie planu miejscowego jest w pełni zasadne.

W §9 wskazano, że na obszarze objętym planem miejscowym nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych z uwagi na brak takich przestrzeni. W §14 uwzględniono miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

7 WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Uchwalenie planu miejscowego skutkować może: niewielkim zwiększeniem dochodów z tytułu podatku od nieruchomości, budynków, gruntów i budowli. Poza tym nie przewiduje się skutków dla finansów publicznych.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jerzy Głowacz