

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu węzła Olsztynek Wschód – 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 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 terenu węzła Olsztynek Wschód – część III.

Do procedury sporządzenia planu miejscowego przystąpiono Uchwałą Nr XXI-159/2025 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 5 czerwca 2025 r. r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu węzła Olsztynek Wschód – część III.

Obszar opracowania planu miejscowego obejmuje powierzchnię ok. 15,5 ha, położony jest w obrębach geodezyjnym Ameryka oraz nr 2 miasta Olsztynek, i obejmuje częściowo zagospodarowane tereny inwestycyjne w sąsiedztwie węzła drogi ekspresowej Olsztynek Wschód. Teren jest niezagospodarowany (wschodnia część w trakcie zagospodarowania), sąsiaduje z zabudowaniami centrum logistycznego. Przez obszar objęty planem miejscowym przebiega droga publiczna powiatowa klasy L. W odległości ok. 0,5 km znajdują się ponadto zabudowania wsi Ameryka.

Teren jest objęty dotychczas planem miejscowym, zgodnie z którym jest przeznaczony na cele zabudowy usługowej, usługowo-przemysłowej oraz terenów zieleni. Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajduje się na kierunku PU-1 – tereny zabudowy przemysłowo-usługowej.

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

Plan miejscowy ustala następujące przeznaczenia terenu:

- 1) teren usług lub produkcji, oznaczony symbolem U-P;
- 2) teren drogi ekspresowej, oznaczony symbolem KDS;

- 3) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem KDL;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem KR;
- 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 PU-1 – tereny zabudowy przemysłowo-usługowej.

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

Rozwój zabudowy usługowej lub 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 U-P, KDS, KDL, KR, ZN. W §13 wskazano ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

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 poza prawnymi formami ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych. 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, 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). Fragment gruntu leśnego, znajdujący się na obszarze objętym planem miejscowym, przeznaczony jest w dotychczas obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego pod tereny zieleni naturalnej. Przeznaczenie to zostało utrzymane w projekcie planu.

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.

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 planem miejscowym znajduje się aleja relacji Podlejski – Olsztynek ujęta w Gminnej Ewidencji Zabytków pod pozycją 2.6, podlegająca ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

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 w sposób, który nie spowoduje utraty wartości względem dotychczasowego przeznaczenia.

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 Skarbu Państwa, Powiatu Olsztyńskiego, prywatnych przedsiębiorstwo oraz osoby fizycznej. Projekt planu miejscowego nie przeznacza terenów prywatnych pod realizację celów publicznych.

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

Do przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy zalicza się tereny oznaczone symbolami 1KDS i 1KDL. Ustalenia w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawarto w ustaleniach szczegółowych dla tych terenów.

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 XXI-159/2025 Rady Miejskiej w Olsztynku z dnia 5 czerwca 2025 r. r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu węzła Olsztynek Wschód – część III. 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.

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

Plan miejscowy nie obejmuje terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

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 POPRZECZ:

- 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 terenów położonych w sąsiedztwie węzła drogowego Olsztynek Wschód, w tym dopuszczenie możliwości sytuowania reklam w formie pylonów o dużej wysokości, używanych m.in. przez stacje paliw i restauracje. Ponadto parametry zabudowy dla całego obszaru zostały uaktualnione do obowiązujących przepisów.

Granice opracowania objęto obszar położony w obrębie geodezyjnym Ameryka oraz nr 2 miasta Olsztynek, po północnej stronie obwodnicy Olsztyńka w ciągu drogi ekspresowej S51, bezpośrednio sąsiadujący od strony północnej z Węzłem Olsztynek Wschód. Obszar opracowania planu miejscowego obejmuje powierzchnię ok. 15,5 ha, jest niezagospodarowany (wschodnia część w trakcie zagospodarowania). Największą część stanowią tereny rolne, tereny zieleni oraz tereny w trakcie zainwestowania. Przez centralną część obszaru, z północy na południe, przebiega droga publiczna powiatowa. Najbliższą zabudowę stanowi budynek centrum logistycznego, w odległości ok. 0,5 km znajdują się zabudowania wsi Ameryka.

W sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym funkcjonuje transport zbiorowy. Najbliższy przystanek autobusowy znajduje się w odległości ok. 0,4 km, a najbliższa stacja kolejowa zlokalizowana jest w Olsztyńku, oddalona o ok. 3 km. W planie miejscowym zabezpieczono teren pod drogi wewnętrzne stanowiące podstawową komunikację do terenów inwestycyjnych, oznaczone symbolem KR. W pasie drogowym drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDL istnieje już chodnik, dlatego nie ma potrzeby wyznaczania w granicach planu miejscowego wyznaczania dodatkowych terenów dla realizacji chodników czy ścieżek rowerowych.

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

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 Olsztyńku 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 Olsztyńku 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