

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .../.../...
Rady Gminy Stawiguda
z dnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego w obrębie Bartąg, gmina
Stawiguda, przy ul. Morenowej i ul. Grabowej

1 PODSTAWA PRAWNA

Zgodnie z art. 37ea ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem wójta, burmistrza albo prezydenta miasta rada gminy może uchwalić zintegrowany plan inwestycyjny. Jednocześnie zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniających.

Zintegrowany plan inwestycyjny stanowi szczególną formę planu miejscowego, a więc powinien spełniać wymagania określone w art. 15 ust. 1-3, art. 16 ust. 1 oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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 - 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 zintegrowanym planie inwestycyjnym w obrębie Bartąg, gmina Stawiguda, przy ul. Morenowej i ul. Grabowej.

Plan miejscowy obejmuje obszar położony w obrębie Bartąg, gmina Stawiguda. Jego północna część przylega do granicy gminy z miastem Olsztynem. Od wschodu obszar sąsiaduje z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudową jednorodzinną. Od zachodu przylega on do ul. Grabowej. Tereny po jego południowej i południowo-zachodniej stronie są jeszcze niezainwestowane, częściowo zadrzewione.

Powierzchnia obszaru objętego planem miejscowym wynosi ok. 1,9 ha. W przeważającej części jest on niezainwestowany. Jedynie w jego północnej części znajduje się parking. Obszar ma dostęp do sieci

wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, ciepłowniczej oraz telekomunikacyjnej. Dodatkowo przez jego południową część przebiega sieć elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV *Olsztyn Mątki – Jaroty, Michelin – Jaroty*. Granicami opracowania objęta została część gminnej drogi publicznej (ul. Morenowa).

Na obszarze obowiązuje plan miejscowy przyjęty Uchwałą nr XV/135/00 Rady Gminy w Stawigudzie z dnia 28 września 2000 r. w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stawiguda w obrębie geodezyjnym Bartąg (Dz. U. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 22 listopada 2000 r., Nr 73, poz. 911). Ww. plan miejscowy przeznaczą obszar m. in. pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej (MWn), parkingów (KS) oraz zieleni urządzonej (ZP).

Obecny plan miejscowy umożliwia realizację budynków wielorodzinnych na terenie oznaczonym symbolem 1MWW. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego z 2000 r. liczbę miejsc do parkowania ustalono na poziomie 1,1 miejsca na lokal mieszkalny. Tak niski wskaźnik spowoduje wzrost problemów parkingowych, które już występują na całym osiedlu Tęczowy Las. Jednocześnie obowiązujący plan i jego ustalenia generują problemy komunikacyjne dla nowych obiektów. Stąd inwestor wystąpił z projektem zintegrowanego planu inwestycyjnego, który umożliwia zmniejszenie problemów parkingowych oraz rozwiązuje problem komunikacyjny. W ramach inwestycji uzupełniającej inwestor zobowiązuje się do realizacji drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD, w tym dodatkowych miejsc postojowych, które będą bilansowane z miejscami wyznaczonymi na terenie inwestycji i tym samym podniosą wskaźnik parkingowy do poziomu 1,2 miejsca na lokal. Droga 1KDD połączy realizowaną przez gminę ul. Bratkową z ul. Morenową. To umożliwi swobodny dojazd do projektowanej zabudowy, który zgodnie z planem z 2000 r. musiałby odbywać się poprzez istniejący parking zabudowy przy ul. Morenowej. Ponadto, w pasie drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KDL, zrealizowane zostanie ok. 70 dodatkowych miejsc postojowych, które wydatnie zwiększą możliwości parkowania w ramach całego osiedla.

Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest aktualizacja ustaleń obowiązującego planu miejscowego do przedstawionych wyżej rozwiązań.

Plan miejscowy przeznaczą obszar w przeważającej części pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wolnostojącą oraz komunikację drogową parking lub zieleni urządzonej.

Plan miejscowy nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda, przyjętej Uchwałą nr XXXV/284/2021 Rady Gminy Stawiguda z dnia 29 kwietnia 2021 r., zmienionej Uchwałą nr III/24/2024 Rady Gminy Stawiguda z dnia 19 czerwca 2024 r. W obowiązującym Studium dla obszarów objętych planem miejscowych ustalono kierunek: „teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej o wysokiej intensywności”. W związku z tym 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 ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

§6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §18-§21.

3.2 Potrzeby zrównoważonego rozwoju

Rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wpisuje się w potrzeby zrównoważonego rozwoju.

3.3 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. W §18-§21 przedmiotowego planu miejscowego znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami MWW, KDL, KDD, KOP-ZP. W §14 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

Projekt planu miejscowego w §8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest poza granicami prawnych form ochrony przyrody. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, ani złoża kopalin. Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Zbiornik międzymorenowy Olsztyn – obowiązują przepisy odrębne.

W granicach planu miejscowego nie występują grunty rolne klasy III oraz grunty 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 §9 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. W granicach obszaru objętego 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 §13 wskazano, że na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

W §10 wskazano, że do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami KDL, KDD.

W §16 ustalono minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania 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 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. Grunty objęte planem miejscowym stanowią własność osób fizycznych oraz Gminy Stawiguda.

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

W §10 wskazano, że do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami KDL, KDD.

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

Projekt planu miejscowego w §16 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 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

Wójt Gminy Stawiguda na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewniał jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczyło to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Wójt ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu miejscowego. Ogłoszenie w dniu (.....).

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

Projekt planu miejscowego w §16 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 indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Plan miejscowy nie dotyczy zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych.

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

Plan miejscowy nie dotyczy kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

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

Działania inwestycyjne na terenie oznaczonym symbolem 1KDD będą stanowiły inwestycję uzupełniającą dla przedmiotowego zintegrowanego planu inwestycyjnego. Celem ich realizacji jest równoważenie interesu prywatnego (w postaci realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) oraz publicznego (wydzielenie pasa drogowego drogi publicznej, stanowiące połączenie komunikacyjne dróg gminnych – ul. Bratkowej i Grabowej z ul. Morenową).

Dodatkowo w ramach przedmiotowej inwestycji, w celu poprawy komfortu życia mieszkańców osiedla w zakresie dostępności miejsc do parkowania, zostaną zrealizowane ogólnodostępne miejsca postojowe w granicach terenu oznaczonego symbolem 2KDL (ok. 70 miejsc). Dzięki temu wskaźnik dotyczący minimalnej liczby miejsc do parkowania przypadającej na 1 lokal mieszkalny znacznie przewyższy jego minimalną wartość ustaloną w części tekstowej planu miejscowego – 1,2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny. Po zsumowaniu wszystkich miejsc do parkowania oraz miejsc postojowych, które zostaną zrealizowane w granicach obszaru objętego planem miejscowym, wskaźnik wynosi ok. 1,53 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny.

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

- 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 jest aktualizacja ustaleń obowiązującego planu miejscowego. Plan miejscowy umożliwi rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w obrębie Bartąg zgodnie z aktualnymi potrzebami mieszkaniowymi, przy uwzględnieniu wymogów kształtowania ładu przestrzennego i ochrony środowiska. W projekcie planu miejscowego zabezpieczono grunt pod teren komunikacji drogowej, parkingu lub zieleni urządzonej, w granicach którego możliwa będzie realizacja ciągów pieszych i jezdnych.

Obszar położony jest pomiędzy ul. Bratkową, ul. Grabową i ul. Morenową, przy granicy gminy Stawiguda z miastem Olsztynem. W jego otoczeniu występuje głównie zabudowa mieszkaniowa

jednorodzinna i wielorodzinna. Powierzchnia obszaru objętego planem miejscowym wynosi ok. 1,7 ha. W przeważającej części jest on niezainwestowany.

W sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym funkcjonuje transport zbiorowy. Najbliższy przystanek autobusowy położony jest w odległości ok. 120 m, w granicach miasta Olsztyna. Najbliższa stacja kolejowa zlokalizowana jest w Bartągu i jest oddalona o ok. 3,5 km. Obszar przylega m. in. do publicznej drogi gminnej (ul. Morenowa), która komunikuje północną część obrębu Bartąg (gm. Stawiguda) z południową częścią osiedla Generałów (m. Olsztyn).

W planie miejscowym nie przeznaczono nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową. Projektowany teren oznaczonym symbolem 1MWW w obowiązującym planie miejscowym przyjętym Uchwałą nr XV/135/00 Rady Gminy w Stawigudzie z dnia 28 września 2000 r., przeznaczony jest pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej (MWN).

Obszar ma dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, ciepłowniczej oraz telekomunikacyjnej. Dodatkowo przez jego południową część przebiega sieć elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV *Olsztyn Mątki – Jaroty, Michelin – Jaroty*.

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 Gminy Stawiguda podjęła Uchwałę Nr III/22/2024 z dnia 19 czerwca 2024 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Załącznikiem do Uchwały jest opracowanie pt. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Stawiguda”.

Na obszarze obowiązuje plan miejscowy przyjęty Uchwałą nr XV/135/00 Rady Gminy w Stawigudzie z dnia 28 września 2000 r. w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stawiguda w obrębie geodezyjnym Bartąg (Dz. U. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 22 listopada 2000 r., Nr 73, poz. 911) zgodnie z przedmiotową Analizą stwierdzono, *że ze względu na położenie przy granicy miasta Olsztyna oraz planowaną przebudowę drogi wojewódzkiej należy rozważyć zmianę planu przynajmniej w części wschodniej (wzdłuż drogi).*

Ww. plan miejscowy podjęto uchwałą z 2000 r. Biorąc pod uwagę aktualne potrzeby mieszkaniowe oraz rosnący ruch budowlany na terenie miejscowości Bartąg aktualizacja ustaleń obowiązującego planu miejscowego jest w pełni zasadna.

W zakresie uwzględnienia uniwersalnego planowania w §10 wskazano, że do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami KDL, KDD i KOP-ZP.

W §16 ustalono minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

7 WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Uchwalenie planu miejscowego skutkować może: wpływami dochodów z tytułu podatku od nieruchomości, budynków, gruntów i budowli. Podsumowując, uchwalenie planu miejscowego wpłynie korzystnie na budżet gminy Stawiguda.