

BURMISTRZ ORZYSZA



**ANALIZA DOTYCZĄCA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I
STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI
STUDIUM**

**DOTYCZY: PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA ORZYSZ**

ORZYSZ 2021

Spł

1. PODSTAWA PRAWNA

Podstawą prawną jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), która stanowi, iż ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu należy do zadań Gminy i jest realizowane w postaci miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Procedurę sporządzenia planu rozpoczyna uchwała Rady Gminy o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przed podjęciem uchwały Burmistrz wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.

2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania są wybrane działki ewidencyjne w obrębie miasta Orzysz, których granice zostały określone na załączniku graficznym do niniejszej analizy.

3. CEL OPRACOWANIA

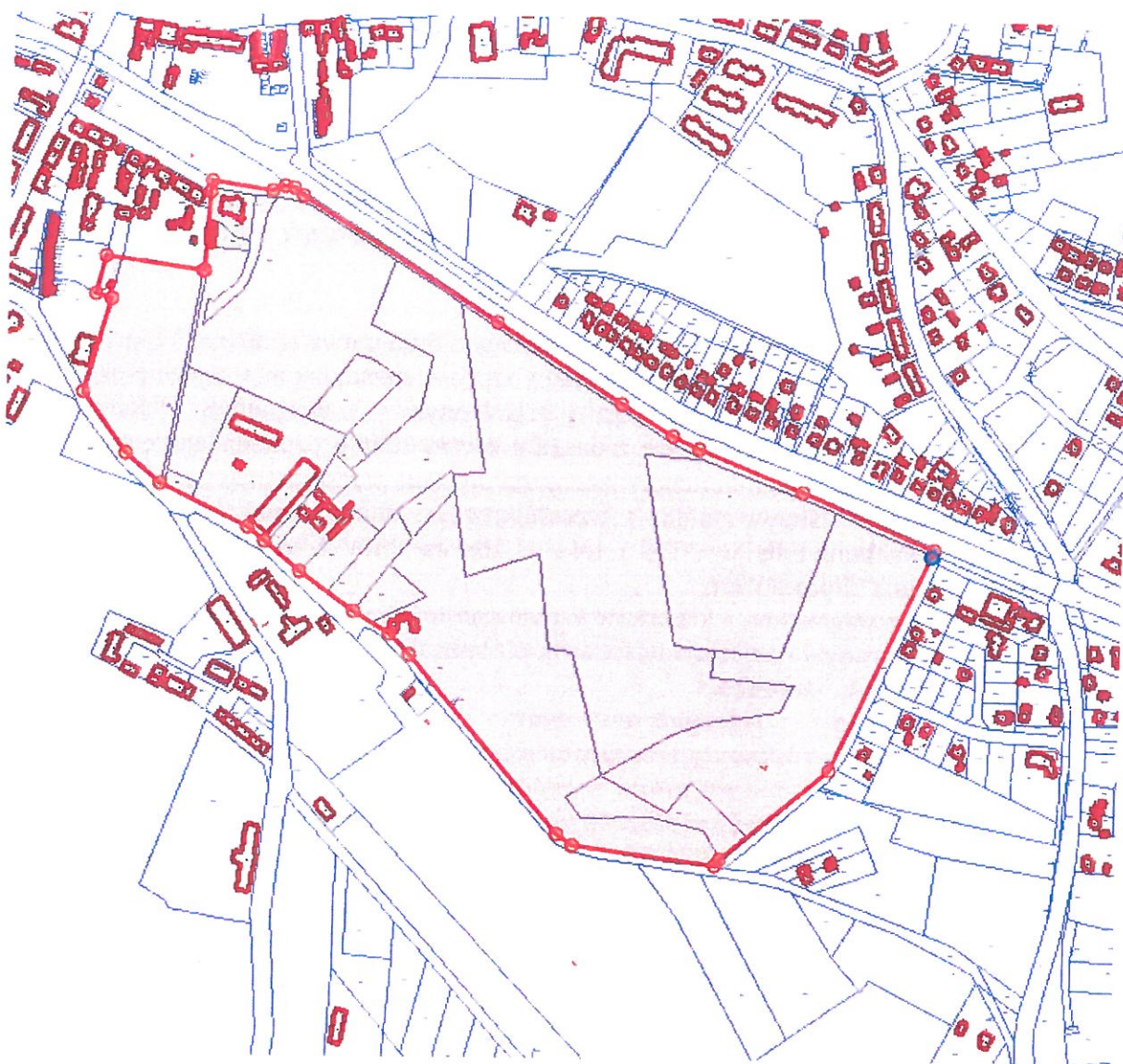
Celem opracowania jest ocena zasadności przystąpienia do zmiany lub objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz określenia stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, a także określenie zakresu prac planistycznych.

4. METODOLOGIA OCENY

W celu uzyskania wyników dotyczących wyżej opisanych zagadnień przeprowadzono merytoryczną ocenę zapisów Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Orzysz, dokonano również inwentaryzacji urbanistycznej wybranych działek ewidencyjnych obrębu Orzysz, a także przeanalizowano materiały i dokumenty wyjściowe w szczególności ortofotomapy oraz mapy ewidencyjne a także dokumenty dotyczące ewidencji oraz struktur władania i użytkowania gruntów.

5. ANALIZA DOTYCZĄCA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

Tereny proponowane do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położone są w województwie warmińsko-mazurskim, gminie Orzysz, obrębie geodezyjnym Orzysz. Obszar ten położony jest na terenie miasta Orzysz i obejmuje powierzchnię ok 28 ha. Teren proponowany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest pomiędzy ulicami Ogrodową, Wyzwolenia, wzdłuż rzeki Orzyszy. Obejmuje m.in. teren istniejącego Targowiska w Orzyszu, teren bazy Zakładu Usług Komunalnych w Orzyszu przy ul. Wyzwolenia. Na tym obszarze występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa oraz teren zielony otwarty, ogródki działkowe.



Rys. Lokalizacja terenu na tle miasta Orzysz

5.1. STAN WŁADANIA GRUNTÓW

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi zostaną określone mając na uwadze poszanowanie praw własności. W granicach terenu zlokalizowane są zarówno grunty osób prywatnych jak i jednostek samorządu terytorialnego.

5.2. TERENY OBJĘTE FORMAMI OCHRONY PRZYRODY

Omawiana część miasta Orzysz nie znajduje się w granicach obszarów podlegających prawnym formom ochrony przyrody w oparciu o przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 55, z późn.zm.)

5.3. TERENY OBJĘTE FORMAMI OCHRONY ZABYTKÓW

W granicach obszaru analizowanego nie występują prawne formy ochrony zabytków.

6. ANALIZA DOTYCZĄCA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Polityka przestrzenna gminy Orzysz określona została w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Orzysz, sporządzonym w trybie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i uchwalonym Uchwałą Nr XLV/645/06 Rady Miejskiej w Orzysz z dnia 28 czerwca 2006 r., zmieniająca uchwałę w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Orzysz. Dokument ten stanowi zmianę wcześniejszego studium uchwalonego w 1999 r. Ostatnia zmiana Studium była w 2016 roku – Uchwała Rady Miejskiej w Orzyszu nr XXVI/183/16 z dnia 27 lipca 2016 r.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Orzysz teren proponowany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w strefie V – miejska.

Strefa V – miejska - Obejmuje teren miasta.

W zakresie kształtowania struktury przestrzennej miasta, przyjęto założenie, że odchodzi się od zasady kształtowania struktury miasta w oparciu o jednostki strukturalno – bilansowe. W obrębie strefy miejskiej wydzielono obszary funkcjonalne oraz tereny rozwojowe, w stosunku do których formułowane są kierunki działań. Jako kryterium wydzielenia obszarów przyjęto strukturę istniejącego zagospodarowania.

Na terenie proponowanym do objęcia planem miejscowym wydzielono następujące obszary:

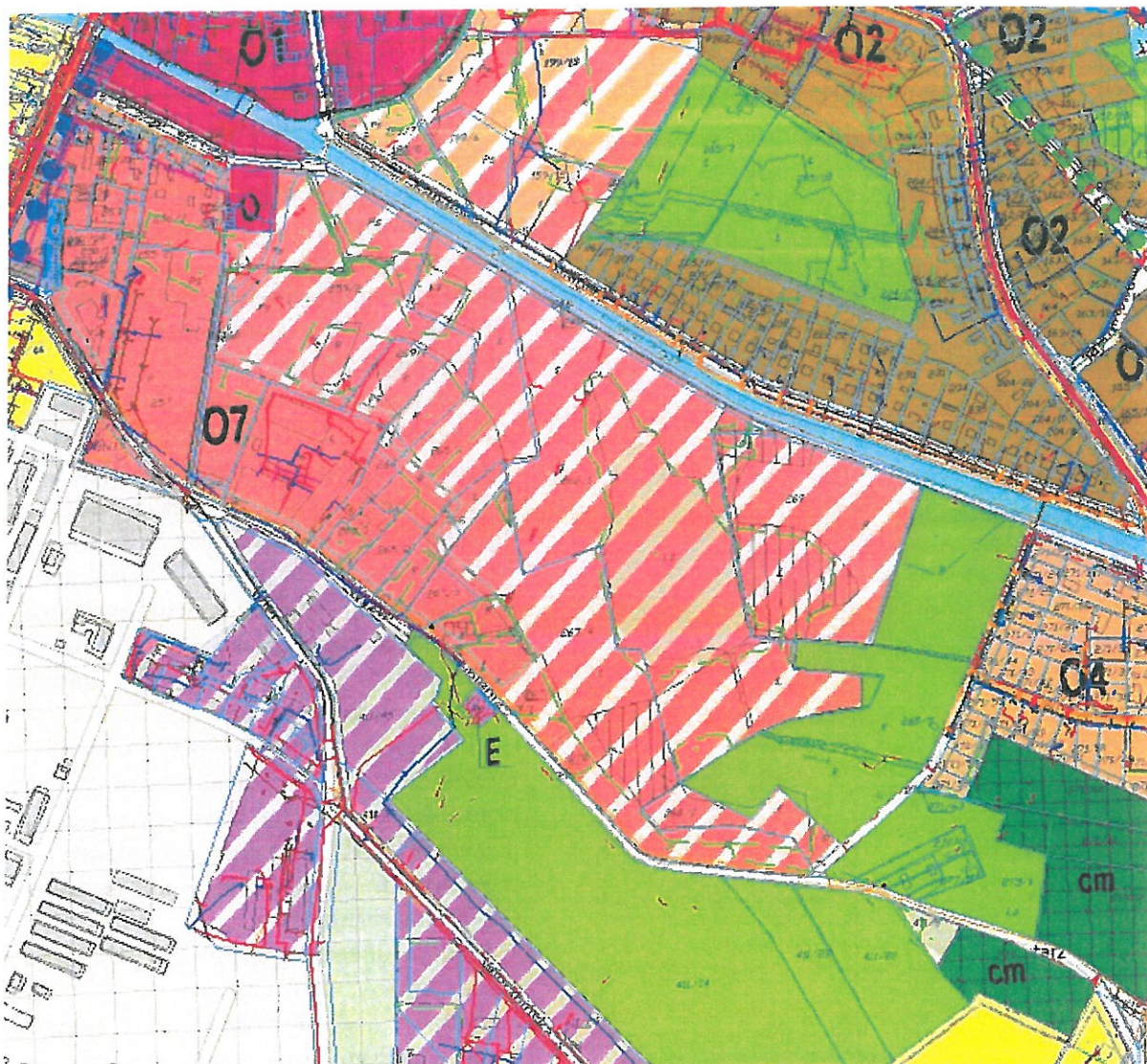
OBSZAR FUNKCJONALNY	CHARAKTERYSTYKA	DZIAŁANIA
Obszar wielofunkcyjny do uzupełnień O7	Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jedno i wielorodzinna, gospodarcza i usługowa.	- Możliwość uzupełnień o funkcje drobnej wytwórczości i handlu hurtowego oraz funkcję mieszkaniową. - Rozwój w kierunku Kanału Orzysz. Wskazane jest przeznaczenie części terenów rozwojowych na funkcje sportowo – rekreacyjne.
Tereny rozwojowe miasta	Istniejące ogrody działkowe, tereny rolne, nieużytki, tereny powojenne.	- Pozyskiwanie gruntów do zasobów komunalnych. - Uzbrowienie terenu. - Tereny rozwojowe z dominacją funkcji turystycznych przeznaczyć na cele turystyczne w tym pod zabudowę rekreacji indywidualnej i objąć planem miejscowym. - Brzeg jeziora winien być ogólnie dostępny. - W strukturze terenów wielofunkcyjnych uwzględnić rezerwę terenów pod urządzenia związane z obsługą drogi krajowej.

	<p>- Tereny rozwojowe o dominującej funkcji przemysłowej są to tereny powojaskowe, wymagające kompleksowej rewitalizacji, przewidziane do lokalizacji usług i zakładów przemysłowych w tym również uciążliwych bez funkcji mieszkaniowej.</p> <p>W południowej części tego obszaru wskazano teren lokalizacji biogazowni o mocy powyżej 100 kW. Standardy jakości środowiska muszą być dotrzymane na granicy terenu przeznaczonego pod usługi i funkcje produkcyjne, a co za tym idzie również na terenach poza granicami. Działalność przemysłową należy prowadzić przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych i technologicznych ograniczających negatywne oddziaływania na środowisko. Istniejący obiekt Caritasu otoczyć pasem zieleni izolacyjnej.</p> <p>- Tereny rozwojowe pod usługi i mieszkalnictwo stanowiące obszar zawarty pomiędzy ulicami Ełcką i Kanałową, rzeką Orzysza oraz terenem ogrodów działkowych.</p> <p>Przewidziane pod zabudowę mieszkaniową wielo- i jednorodzinną oraz usługi nieuciążliwe z możliwością budowy pawilonu wielkopowierzchniowego.</p> <p>- Tereny rozwojowe pod usługi i mieszkalnictwo zlokalizowane w południowej części miasta są to tereny powojaskowe, wymagające kompleksowej rewitalizacji, przewidziane do lokalizacji usług i mieszkalnictwa.</p> <p>- Tereny położone przy ulicy Giżyckiej i Słowackiego przeznacza się pod zabudowę jednorodziną z usługami nieuciążliwymi. Część terenu przyległa do drogi krajowej nr 63 położona jest w strefie oddziaływań hałasowych z ruchu drogowego.</p> <p>W północnej części miasta wyznaczono nowe tereny pod rozwój mieszkalnictwa jednorodzinnego.</p> <p>W rejonie ulicy Giżyckiej zrezygnowano z rezerwy terenu pod projektowany fragment drogi krajowej nr 63, ponieważ obwodnica miasta w ciągu drogi krajowej</p>
--	---

Sal

		nr 63 projektowana jest poza granicami miasta. Teren zbędny na cele komunikacyjne włączono do terenów rozwojowych wielofunkcyjnych.
--	--	---

Planowany kierunek sporządzenia planu obejmować będzie takie przeznaczenia terenów tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna, usługowa co pozwala na stwierdzenie, że będą one zgodne z ustaleniami studium.



Rys. Wyrzys z Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Orzysz Źródło Uchwała Rady Miejskiej w Orzyszu nr XXVI/183/16 z dnia 27 lipca 2016 r.

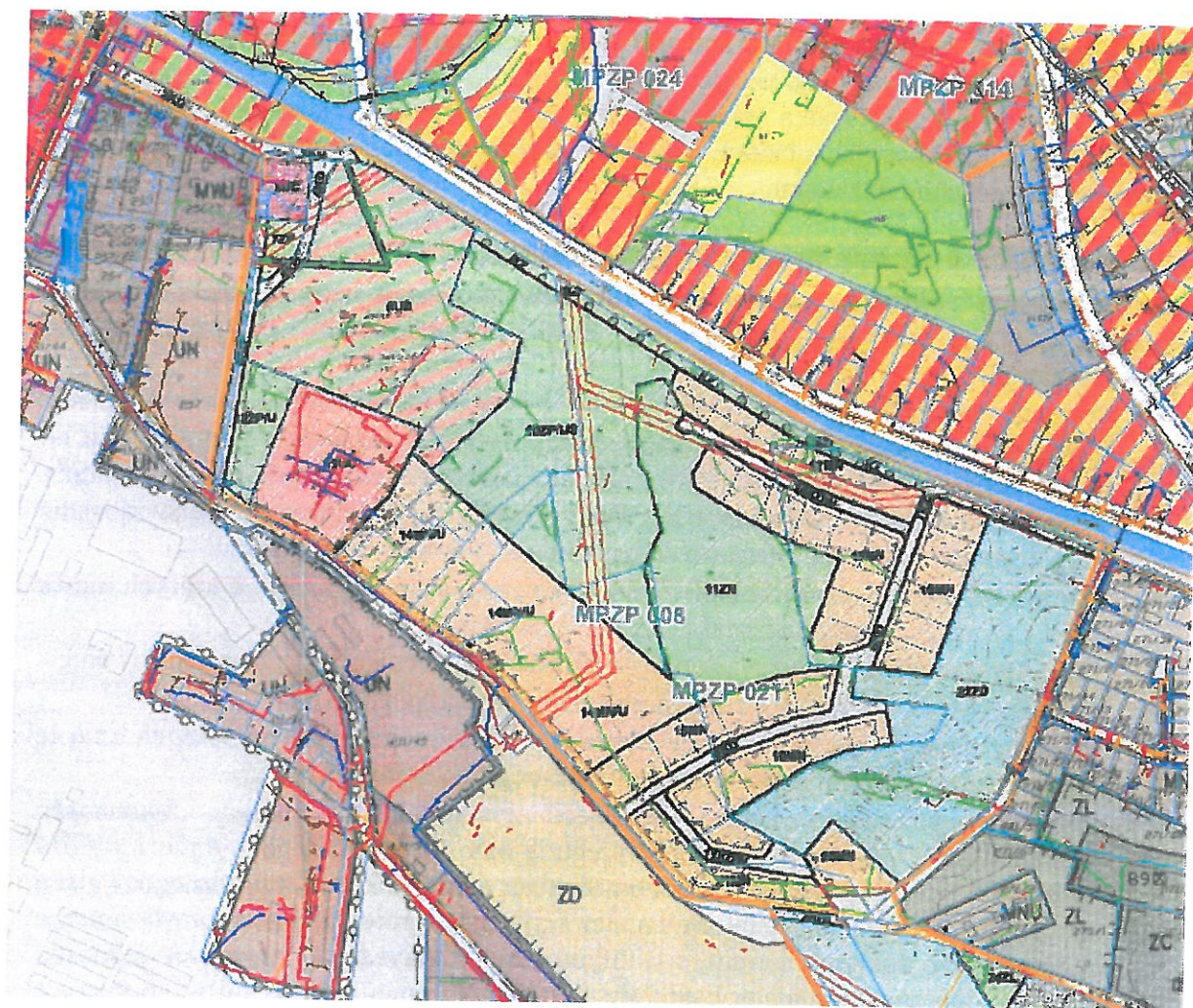
7. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na badanym obszarze aktualnie obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Orzysz, zatwierdzony Uchwałą Nr XXXVII/574/05 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 26 października 2005 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego Nr 190 z dnia 28 listopada 2005 r., poz. 2046.

SM

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Orzysz, obejmującym tereny położone pomiędzy Kanalem Orzysz, ulicami: Wyzwolenia i Słoneczną oraz rejon istniejącego cmentarza zatwierdzony Uchwałą Nr XXXIII/231/13 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 27 marca 2013 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego z dnia 09 maja 2013 r., poz. 1807.



Rys. Wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

8. DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

W związku ze 100% pokryciem terenu proponowanego do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie są wydawane dla omawianego terenu decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

9. MATERIAŁY PLANISTYCZNE

Plan miejscowy sporządzony zostanie z wykorzystaniem map gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym (na podkładzie w skali 1:1000). W świetle obecnie obowiązujących przepisów możliwe jest bezpłatne uzyskanie niezbędnych podkładów mapowych i innych zbiorów danych przestrzennym z odpowiedniego terytorialnie zasobu geodezyjnego, przez jednostkę samorządu terytorialnego. Podstawę prawną do uzyskania materiałów stanowią następujące przepisy:

- art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, z późn.zm.)

SM

- art. 3 ust. 1 oraz art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.)

- art. 40a ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2052 z późn. zm.)

Ponadto bezpłatne przekazywanie danych niezbędnych do sporządzenia dokumentów planistycznych przez starostwa powiatowe na potrzeby realizacji zadań własnych gminy ugruntowane jest także w judykaturze sądów administracyjnych. Znajduje także potwierdzenie w stanowisku Głównego Geodety Kraju. Tak więc obecne przepisy prawa zapewniają możliwość pozyskania materiałów kartograficznych i geodezyjnych niezbędnych do sporządzenia miejscowych planów całkowicie bezpłatnie, bez konieczności obciążania budżetu gminy kosztem ich zakupu.

10. WYMAGANY ZAKRES PLANU MIEJSCOWEGO

Prace planistyczne związane z uchwaleniem miejscowych planów będą zgodne z procedurą wskazaną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. tj.:

- Burmistrz ogłosi w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;
- Burmistrz zawiadomi na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- Burmistrz sporządzi projekt planu miejscowego rozpatrując wnioski, o których mowa w pkt 1, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- Burmistrz sporządzi prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- Burmistrz wystąpi o opinie i uzgodnienia miejscowego planu;
- Burmistrz uzyska zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne;
- Burmistrz wprowadzi zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień oraz ogłosi o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłoży ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz zorganizuje dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami; wyznaczy w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu;
- Burmistrz rozpatrzy złożone uwagi;
- Burmistrz wprowadzi zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z rozpatrzenia uwag następnie w niezbędnym zakresie ponowi uzgodnienia;
- Burmistrz przedstawi dla Radzie Miejskiej projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag;
- Rada Miejska uchwali miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zostanie przekazany dla Wojewody celem oceny zgodności dokumentacji prac planistycznych z przepisami prawnymi;
- Plan zostanie opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Z kolei do zadań zespołu projektowego urbanistów (oprócz przygotowania dokumentu miejscowego planu), specjalistów z zakresu ochrony przyrody oraz rzeczoznawców, należeć będą:

1. Inwentaryzacja terenu, w tym w szczególności analiza istniejącej zabudowy pod kątem urbanistycznym oraz analiza obszarów otwartych z uwzględnieniem ich predyspozycji do rozwoju zabudowy.
2. Wykonanie opracowania ekofizjograficznego podstawowego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. z 2002 r. poz. 155, Nr 1298).
3. Określenie elementów wynikających z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.).
4. Określenie sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.)
5. Wykonanie prognozy oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 247, z późn. zm.)
6. Opracowanie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego z uwzględnieniem art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

11. WNIOSKI

Zgodnie z ustawą o planowaniu przestrzennym narzędziem do kształtowania zabudowy w sposób racjonalny, zapewniający odpowiedni udział społeczeństwa, a także stosowną transparentność w działaniach organu samorządu terytorialnego jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Kondensacja uwarunkowań dla zagospodarowania przestrzennego opisana we wcześniejszych punktach pozwala na kompleksową ocenę sytuacji planistycznej na analizowanym obszarze części miasta Orzysz, a także na określenie zapotrzebowania na zmiany dotychczasowych zasad zagospodarowania i zabudowy terenów. Ponadto pozwala stwierdzić czy istnieje szansa na sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w korelacji z kierunkami rozwoju zabudowy wyznaczonymi w Studium.

W związku z dynamiczną w perspektywie kilku lat zmianą, zwłaszcza w zakresie potrzeb rozwojowych poszczególnych terenów niektóre ustalenia obowiązujących planów uległy już dezaktualizacji, zwłaszcza pod kątem zapewniania terenów pod rozwój zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, usługowej oraz terenów pod inwestycje w obrębie miasta Orzysz.

Jak wynika z analizy wniosków o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w określonych lokalizacjach, w chwili obecnej w Gminie rośnie zapotrzebowanie na nowe tereny budowlane. Dlatego też należy dążyć do umożliwienia przekształceń funkcjonalnych terenów które dotychczas były przewidziane pod inne funkcje zabudowy na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, usługowej, a także pod tereny związane z inwestycjami gminnymi. Warunki takie można zapewnić poprzez sporządzenie i uchwalenie nowych aktów prawa miejscowego.

Gmina Orzysz w związku z rozwijającym się poziomem zainwestowania w mieście oraz stałego konsumowania terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową zamierza ze względu na konieczność zachowania ładu przestrzennego, odpowiedniego kształtowania polityki przestrzennej gminy oraz doprowadzenia do spójności dokumentów planistycznych Gminy Orzysz przystąpić do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

BURMISTRZ
mgr Zbigniew Włodkowski

[Podpis]

