

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 –  
WYBRANE DZIAŁKI EWIDENCYJNE W OBRĘBIE OKARTOWO, GMINA ORZYSZ

ORZYSZ 2021

---

---

*Spel*

## **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, z późn. 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 ewidencyjnym Okartowo w gminie Orzysz, których granice zostały określone na załącznikach graficznych 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 Okartowo, 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 Okartowo. Obszar ten położony jest w sąsiedztwie jeziora Tyrkło oraz Śniardwy. W granicach obrębu Okartowo do analizy przyjęto 47 działek ewidencyjnych. W sąsiedztwie analizowanych działek w obrębie Okartowo przebiega droga krajowa nr 16.

granicach obrębu Okartowo do analizy przyjęto 47 działek ewidencyjnych. W sąsiedztwie analizowanych działek w obrębie Okartowo przebiega droga krajowa nr 16.

### **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.

I. Obręb Okartowo:

**Własność prywatna:** 1/20, 444, 81/2, 39/4, 35/1, 48/4, 48/5, 48/6, 48/7, 48/8, 48/9, 48/10, 48/11, 48/12, 13/5, 10/14, 10/38, 80/43, 117/1, 117/2, 117/3, 117/4, 117/5, 117/6, 117/7, 10/34, 10/26, 1/13, 1/14

**Własność gminna:** 1/23, 1/25, 63/1, 63/2, 59, 64, 80/33

**Własność powiatu piskiego:** 1/17

**Własność Skarbu Państwa:** 441, 443, 1/10, 1/8, 1/21, 1/22, 1/24, 1/16, 1/18, 1/19

### **5.2. TERENY OBJĘTE FORMAMI OCHRONY PRZYRODY**

Omawiana część gminy Orzysz 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.)

W granicach proponowanych do objęcia MPZP w obrębie Okartowo występują następujące prawne formy ochrony przyrody:

- Mazurski Park Krajobrazowy wraz z otuliną, na terenie którego obowiązują przepisy Rozporządzenia Nr 9 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 stycznia 2006 r. w sprawie Mazurskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. W-M z 2006 r. Nr 20, poz. 506);

- Obszar Chronionego Krajobrazu Otuliny Mazurskiego Parku Krajobrazowego – Wschód, na terenie którego obowiązują przepisy Rozporządzenia Nr 136 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 12 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Otuliny Mazurskiego Parku Krajobrazowego – Wschód (Dz. Urz. Woj. W-M z 2008 r. Nr 178, poz. 2618);

- Obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, na terenie którego obowiązują przepisy Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. Woj. W-M z 2011, Nr. 25, poz. 133).

Jednym z obszarów podlegających ochronie na podstawie w/w ustawy w analizowanym obrębie jest Obszar Chronionego Krajobrazu, który definiowany jest jako obszar obejmujący tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z

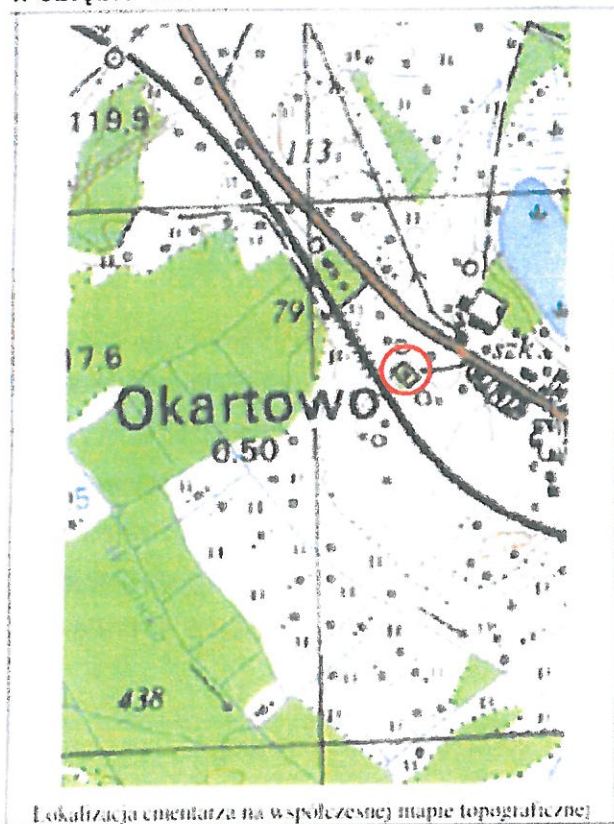


turystyką i wypoczynkiem a także pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych. W związku z powyższym na analizowanym terenie obowiązywać będą ograniczenia, nakazy oraz zakazy ustanowione dla ww. form ochrony przyrody. Zakazem mającym największy wpływ na przyszłe zagospodarowania terenu i warunki jego zabudowy jest zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z odległości 100 m od brzegów rzek, jezior i zbiorników wodnych.

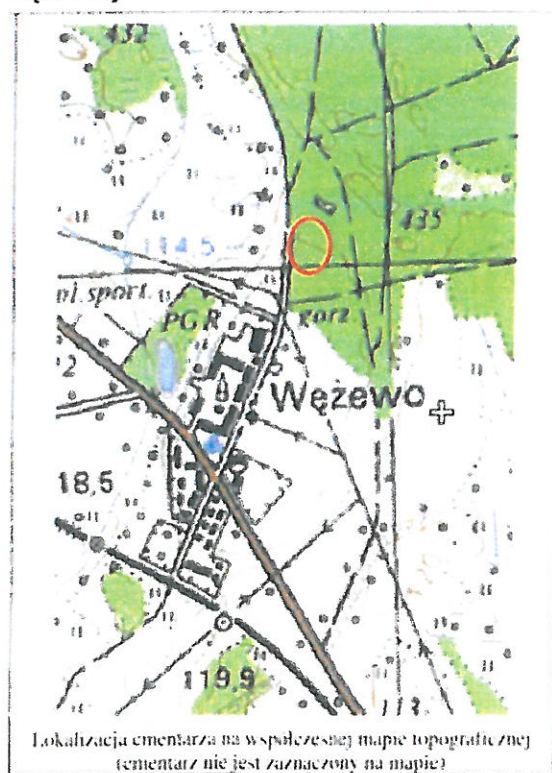
### 5.3. TERENY OBJĘTE FORMAMI OCHRONY ZABYTKÓW

W granicach obszaru analizowanego nie występują prawne formy ochrony zabytków. Natomiast w sąsiedztwie działek proponowanych do objęcia MPZP zlokalizowane są dwa cmentarze wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków. W związku z tym, że wybrane działki znajdują się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza (50 m oraz 150 m) ujęto te zabytki w niniejszej analizie. Poniżej przedstawiono lokalizację cmentarzy na tle mapy topograficznej. Natomiast załącznik nr 1 przedstawia rozmieszczenie obiektów i obszarów zabytkowych w analizowanej części obrębu Okartowo.

**Rys. 1 Lokalizacja cmentarza zabytkowego w obrębie Okartowo**



**Rys. 2 Lokalizacja cmentarza zabytkowego w obrębie Okartowo (miejscowość Wężewo)**



Źródło: Gminna Ewidencja Zabytków Gminy Orzysz powołana Zarządzeniem Nr 38/2016 Burmistrza Orzysza z dnia 10 lutego 2016 r w sprawie założenia Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Orzysz

*Handwritten signature*

W sąsiedztwie analizowanych działek zlokalizowane są również następujące stanowiska archeologiczne:

- AZP 23-74, st. I/1, zamek krzyżacki, późne średniowiecze,
- AZP 23-74, st. V/8, 1) ślad osadnictwa, późne średniowiecze (XV w.) 2) ślad osadnictwa, chronologia nieokreślona 3) ślad osadnictwa, epoka brązu-epoka żelaza 4) ślad osadnictwa, wczesna epoka żelaza 5) ślad osadnictwa, późne średniowiecze – okres nowożytny (XV-XVI w.),
- AZP 23-74, st. VI/10, funkcja nieznana, chronologia nieokreślona.

#### **5.4. GRUNTY CHRONIONE**

Obowiązującą podstawą prawną chroniącą grunty jest ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1161, z późn. zm.). Ochrona tych gruntów polega m.in. na: ograniczaniu przeznaczania ich na cele nierolnicze i nieleśne oraz zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji. W gminie Orzysz występuje duży odsetek gleb o niskich klasach bonitacyjnych, nieobjętych prawną ochroną, a więc narażonych na urbanizację. Głównym zagrożeniem dla gleb jest prowadzona działalność rolnicza, która powoduje ich degradację pod kątem chemicznym i biologicznym.

Ochrona gruntów rolnych i leśnych obejmuje także inne działania wskazane w ww. ustawie, jednakże biorąc pod uwagę cel analizy najistotniejsze są dwa wskazane ograniczenia. Przytoczone ograniczenia w praktyce oznaczają brak możliwości zabudowy gruntów rolnych klas I-III oraz gruntów leśnych. W przypadku gruntów rolnych jedynym wyjątkiem jest zabudowa zagrodowa, którą można realizować na gruntach rolnych podlegających ochronie. Przy czym według orzecznictwa sądów administracyjnych zabudowę zagrodową należy zdefiniować jako zespół budynków obejmujący wiejski dom mieszkalny i zabudowania gospodarskie, położony w obrębie jednego podwórza (wyrok NSA, sygn., II OSK 1536/07). Oznacza to, że części działek ewidencyjnych w granicach których znajdują się użytki gruntowe klas I, II, IIIa, IIIb niemożliwe są do zabudowania inną zabudową niż zabudowa zagrodowa. Również grunty leśne, oznaczone na mapie zasadniczej symbolem literowym „Ls” nie są możliwe do zainwestowania przez podmioty nie związane z Polskim Gospodarstwem Leśnym. Drugim przewidzianym w prawie rozwiązaniem pozwalającym na zainwestowanie takich chronionych gruntów rolnych i leśnych jest uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze lub gruntów leśnych na cele nieleśne. Zgodę uzyskuje się od Ministra właściwego do spraw rozwoju wsi wyłącznie w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (o której mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Wniosek, o którym mowa w art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, składa się po opracowaniu stosownej dokumentacji. Należy, jednakże wskazać, że zgoda taka nie zawsze jest wydawana. Niniejsza analiza prezentuje rozmieszczenie gruntów rolnych chronionych oraz gruntów leśnych. Załączniki nr 2 przedstawia analizowane działki na tle gruntów chronionych. Obręb geodezyjny Okartowo odznacza się



dużym udziałem gruntów leśnych. Oba uwarunkowania będą miały wpływ na możliwości inwestycyjne analizowanych działek.

#### **5.5. POZOSTAŁE UWARUNKOWANIA I OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU I ZABUDOWIE TERENÓW WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH**

Powyżej wymieniono kluczowe uwarunkowania mające wpływ na potencjał inwestycyjny terenu. W analizach urbanistycznych badane są one w pierwszej kolejności. Jednakże uwarunkowań terenu mających wpływ na ogólną możliwość zainwestowania określonego obszaru albo warunkujących powstanie dodatkowych obostrzeń dla inwestowania, jest znacznie więcej. Zalicza się do nich m.in. szerokie spektrum czynników geologicznych takich jak: występowanie terenów zagrożonych występowaniem powodzi, występowanie terenów górniczych, złóż kopalin, terenów osuwiskowych, obszarów głównych zbiorników wód podziemnych. Posługując się dostępnymi materiałami dokonano szczegółowej analizy pozostałych czynników mogących mieć wpływ na zasadność inwestowania w omawianej części gminy Orzysz. Poniżej wskazano ustalenia dla analizowanej części obrębu Okartowo oraz jego bezpośredniego sąsiedztwa pod kątem występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych, które wymieniono poniżej.

##### **• cmentarze**

Ochronie podlegają tereny wokół cmentarzy. Dopóki cmentarz nie został zamknięty i nie została wydana decyzja zezwalająca na zmianę formy jego użytkowania, wokół cmentarza (niezależnie od tego, czy obecnie sprawowane są na nim pochówki) funkcjonują tzw. strefy sanitarne:

- strefa wyznaczająca odległość 50 m od cmentarza, w której zakazana jest lokalizacja zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
- strefa wyznaczająca odległość 150 m od cmentarza, w której zezwala się na lokalizację wyżej wymienionej zabudowy pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone,
- strefa wyznaczająca odległość 500 m od cmentarza, w której zabronione jest lokalizowanie ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych będących źródłem zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.

Żadna z analizowanych działek nie stanowi terenu, na którym znajduje się cmentarz. Jednakże działki ewidencyjne nr 10/14, 13/5, 80/33, 80/43 oraz 81/2 w obrębie Okartowo położone są w strefach sanitarnych wyznaczonych wokół cmentarza. Dla cmentarzy, które nie zostały zamknięte, obowiązują wymienione wyżej strefy ochronne.

- **obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych**

Na analizowanym terenie nie znajdują się czynne osuwiska.

- **główne zbiorniki wód podziemnych**

Na analizowanym terenie nie znajdują się główne zbiorniki wód podziemnych.

- **udokumentowane złoża kopalin i tereny górnicze**

Na analizowanym terenie nie znajdują się złoża i tereny górnicze.

- **tereny zagrożone niebezpieczeństwem powodzi**

Na analizowanym terenie nie znajdują się tereny zagrożone niebezpieczeństwem powodzi.

- **tereny zagrażające klimatowi akustycznemu**

Klimat akustyczny gminy jest pochodną działalności człowieka: to, jak gospodaruje przestrzenią (jak i gdzie inwestuje) będzie miało wpływ na emisję hałasu. Źródłem ponadnormatywnych wartości hałasu są drogi generujące hałas liniowy. Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska nie posiada stacji pomiaru hałasu na terenie gminy, jak również nie były prowadzone przez ten organ pomiary hałasu. Jedynymi dostępnymi danymi dotyczącymi pomiarów są dane Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Olsztynie prowadzone na odcinkach dróg krajowych nr 16 i 63.

Hałas jest tego rodzaju oddziaływaniem, którego nie można całkowicie wyeliminować, choć można go ograniczać. Źródła hałasu wskazują na znaczącą rolę polityki przestrzennej gminy polegającą na takim rozmieszczeniu form działalności człowieka, aby minimalizować negatywne oddziaływanie hałasowe.

Część analizowanych działek w obrębie Okartowo znajduje się w sąsiedztwie drogi krajowej nr 16, co powodować może przyszłe ograniczenie w zainwestowaniu tych działek. W szczególności utrudnione będzie przeznaczenie określonych terenów na funkcje związane z mieszkalnictwem, ze względu na normy hałasu obowiązujące dla budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Z kolei sąsiedztwo drogi krajowej dla funkcji usługowych oraz produkcyjnych będzie znaczącym atutem pod kątem dostępności komunikacyjnej. Nie będzie zaś stanowić żadnego ograniczenia w zainwestowaniu usługowym/ produkcyjnym wybranych działek, ze względu na fakt, że tereny usługowe i produkcyjne nie posiadają ustalonych norm hałasu.

- **tereny zagrożenia polem elektromagnetycznym**

Jakkolwiek promieniowanie elektromagnetyczne jest stale obecne w życiu człowieka, to rozwój infrastruktury w ostatnich latach znacząco przyczynił się do wzrostu jego emisji. Głównymi źródłami sztucznego promieniowania elektromagnetycznego na terenie gminy są:  
- linie energetyczne o napięciu wysokiego i średniego napięcia i związane z nimi stacje elektroenergetyczne,



- stacje bazowe telefonii komórkowej i nadajniki radiowe, urządzenia do nawigacji i radiolokacji,
- instalacje i urządzenia elektryczne w zakładach przemysłowych, gospodarstwach domowych oraz wykorzystywane do celów medycznych.

- **pozostałe tereny**

Dodatkowo należy wskazać, iż zgodnie z przepisami dotyczącymi sytuowania budynków obowiązują przepisy dotyczące ochrony przeciwpożarowej budynków. W praktyce oznacza to, że budynki należy sytuować w stosowanych odległościach od lasu. Najczęściej stosowaną odległością jest 12 m, lecz odległość ta może być zmniejszona lub zwiększona zgodnie z przepisami odrębnymi. Grunty leśne zlokalizowane są jedynie na działkach nr 1/23 oraz 35/1, a w niektórych przypadkach sąsiadują bezpośrednio z analizowanymi działkami. Od granic działek ewidencyjnych, na których znajdują się lasy należy zachować odpowiednie odległości.

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

Na terenie gminy Orzysz obowiązuje Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego [dalej: Studium] uchwalone Uchwałą Nr XLV/645/06 Rady Miejskiej w Orzyszu 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. Załącznik graficzny nr 3 do niniejszej analizy przedstawia badane działki na tle kierunków rozwoju zabudowy wyznaczonych w SUiKZP.

Tereny proponowane do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego według Studium położone są na terenie dwóch stref, w czterech obszarach funkcjonalnych. Pierwsza z nich to Strefa I – „Parkowa”, która obejmuje tereny Mazurskiego Parku Krajobrazowego. W granicach tej strefy znalazły się dwa obszary funkcjonalne na terenie, których zlokalizowane są działki proponowane do objęcia miejscowym planem:

**IC – osadniczo-turystyczny** – w ramach, którego wyróżniono obsługę turystyki wodnej, w ograniczonym zakresie zabudowę letniskową oraz mieszkalnictwo. W skład tego obszaru wchodzi działki: 1/20, 1/23, 444, 443, 1/8, 1/10, 1/19, 1/21, 1/22, 1/24, 1/25, 1/16, 1/17, 1/18, 1/13, 1/14, 10/38, 10/34, 10/26, 117/1, 117/2, 117/3, 117/4, 117/5, 117/6, 117/7.

**IB – ochronny** – na terenie, którego główną funkcją jest turystyka i rolnictwo podporządkowane wymogom ochrony. Studium wskazuje również, że „nowe obiekty, w tym turystyczne, mogą powstawać w granicach terenów oznaczonych jako tereny osadnicze oraz na terenach rozwojowych (obszar IC). Należy również zwiększać udział użytków zielonych w ogólnym areale gruntów rolnych oraz wprowadzania form ekologicznych upraw.”

W skład tego obszaru wchodzi działki: 59, 48/4, 48/5, 48/6, 48/7, 48/8, 48/9, 48/10, 48/11, 48/12, 39/4, 35/1, 63/1, 63/2, 64.



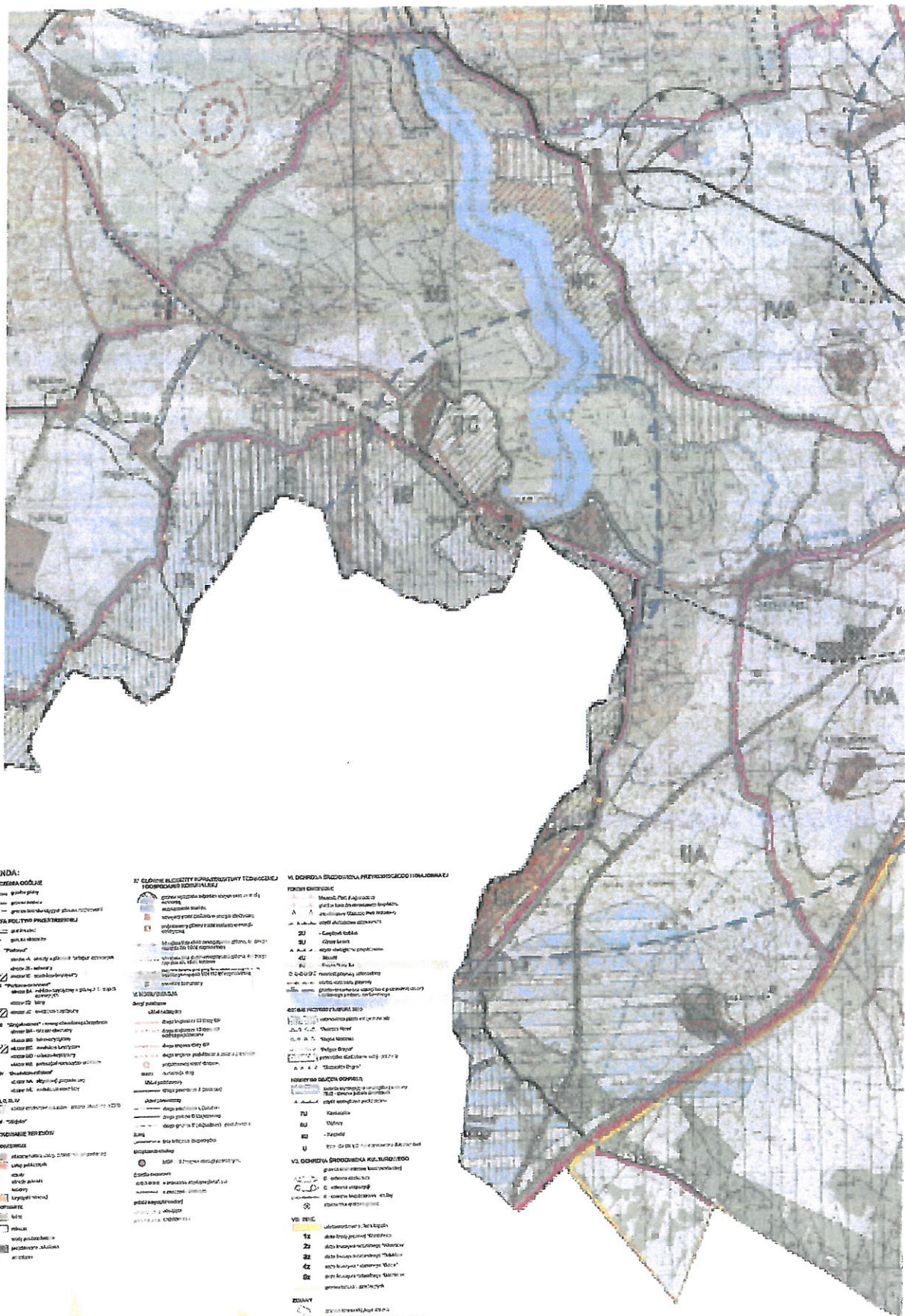
Druga strefa to Strefa II – Parkowo – ochronna, obejmująca tereny Obszaru Chronionego Krajobrazu Otuliny Mazurskiego Parku Krajobrazowego – Wschód. W granicach tej strefy znalazły się trzy obszary funkcjonalne na terenie, których zlokalizowane są działki proponowane do objęcia miejscowym planem:

**IIC – osadniczo-turystyczny** – na terenie, którego wyróżnia się funkcję turystyczną, mieszkalnictwo oraz rolnictwo. W jego skład wchodzi działki nr 81/2, 80/43 oraz 80/33. Dwie działki ewidencyjne o numerach 13/5 oraz 10/14 zlokalizowane są na terenie dwóch obszarów funkcjonalnych: **IIB – leśny** (główne funkcje: gospodarka leśna podporządkowana wymogom ochrony oraz turystyka krajoznawcza) oraz **IIC - osadniczo –turystyczny** (różne formy turystyki, mieszkalnictwo oraz rolnictwo). Studium wskazuje również, że na obszarze IIC szczegółowa lokalizacja winna następować w planach miejscowych.

**TABELA 1 DZIAŁKI EWIDENCYJNE W GRANICACH TERENÓW OSADNICZYCH ZE WSKAZANIEM FUNKCJI ORAZ KIERUNKU ROZWOJU**

Lp.	Nr dz. ew.	Miejscowość	Funkcja	Kierunki rozwoju
1.	81/2 80/43 1/20 1/13 1/14	Okartowo	Ośrodek koncentracji bazy usługowej dla obsługi turystyki wodnej i samochodowej. Obsługa obszaru.	Przekształcenia struktury istniejących zespołów zabudowy wraz z uzupełnieniami i rewaloryzacją. Teren po tartaku przekształcić w bazę techniczną i zaplecze socjalne dla turystyki wodnej
2.	10/14	Wężewo	Rolnictwo	Restrukturyzacja terenów po zakładzie PGR łącznie z rewaloryzacją zespołu dworsko – parkowego oraz wprowadzenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej na działce nr 9. Wieś zwodociągowana–konieczne skanalizowanie

Źródło: SUiKZP Gminy Orzysz – Kierunki Rozwoju



Źródło: Uchwała Nr XLV/645/06 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 28 czerwca 2006 r. zmieniająca uchwałę w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Orzysz

*SPM*



## **7. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Na badanym obszarze aktualnie obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

1. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obrębu Okartowo, gmina Orzysz uchwalony Uchwałą Nr XXXIV/551/05 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 29 czerwca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Okartowo, gmina Orzysz.
2. Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obrębu Okartowo gm. Orzysz, uchwalony Uchwałą Nr V/28/15 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 25 lutego 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Okartowo gm. Orzysz.

Wszystkie działki ewidencyjne w obrębie Okartowo poddane analizie objęte są miejscowym planem. Załącznik graficzny nr 4 prezentuje przeznaczenie analizowanych terenów w obecnie obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego na terenie obrębu Okartowo.

## **8. DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Z uwagi na znaczące pokrycie planistyczne analizowanych terenów realizacja niewielu inwestycji następuje w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Istotnym mankamentem w ich stosowaniu jest brak ustawowego powiązania z dokumentami planistycznymi gminy, jak również szeroko rozumiana wykładnia zasady tzw. dobrego sąsiedztwa. Powoduje to trudności w przewidzeniu przyszłego zagospodarowania terenu, ale również w charakterystyce obecnego, bowiem fakt, że dla jednej działki można wydać praktycznie nieograniczoną ilość decyzji powoduje, że „możliwych do uzyskania” funkcji danego terenu może być wiele. To z kolei wpływa negatywnie na pewność inwestowania na terenach pozbawionych planu. Analizowana część obrębu Okartowo ma pełne pokrycie planistyczne miejscowym planem i narzędzie decyzji o warunkach zabudowy nie ma tutaj zastosowania.

## **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.)

- 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, z późn. 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 wnosić 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. Sugerowane jest wykorzystanie specjalistycznych urządzeń technicznych takich jak powietrzny statek bezzałogowy typu dron wyposażony w odpowiednią kamerę cyfrową umożliwiającą wykonanie aktualnych ortofotomap.
2. Wykonanie opracowania ekofizjograficznego podstawowego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. z 2002r. poz. 155, Nr 1298).
3. Określenie elementów wynikających z art. 15, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.)
4. Określenie sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. 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.
7. Przeprowadzenia konsultacji społecznych dotyczących rozwoju zabudowy w granicach obszaru opracowania planu.

## **11. WNIOSKI**

Kondensacja uwarunkowań dla zagospodarowania przestrzennego opisana we wcześniejszych punktach pozwala na kompleksową ocenę sytuacji planistycznej na analizowanym obszarze w obrębie Okartowo w Gminie Orzysz, a także na określenie zapotrzebowania na zmiany dotychczasowych zasad zagospodarowania i zabudowy terenów. Ponadto pozwala stwierdzić czy istnieje szansa na sporządzenie miejscowych planów

zagospodarowania przestrzennego w korelacji z kierunkami rozwoju zabudowy wyznaczonymi w Studium. W związku z 100 % pokryciem analizowanych terenów planami miejscowymi sytuacja pod kątem planistycznym jest unormowana. Jednakże należy pamiętać, że nawet w perspektywie kilku lat przestrzeń ulega dynamicznym zmianom, zwłaszcza w zakresie potrzeb rozwojowych poszczególnych terenów. Tym samym niektóre ustalenia obowiązujących planów uległy już dezaktualizacji, zwłaszcza pod kątem zapewniania terenów pod rozwój zabudowy usługowej, a także rekreacyjnej oraz terenów pod inwestycje gminne w obrębie Okartowo. 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, m.in. na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługową, letniskową. Dlatego też należy dążyć do umożliwienia przekształceń funkcjonalnych terenów które dotychczas były przewidziane pod inne funkcje zabudowy lub rezerwy pod drogi na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej czy też rekreacyjnej, a także pod tereny związane z inwestycjami gminnymi. Warunki takie można zapewnić poprzez sporządzenie i uchwalenie nowych aktów prawa miejscowego, w postaci miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w poszczególnych lokalizacjach na analizowanych obszarach.

Sygnalizowane przez mieszkańców potrzeby rozwojowe i inwestycyjne znajdują odzwierciedlenie w niniejszej analizie zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla części Gminy. Jak wynika z niniejszej analizy, w pełni zasadne jest przystąpienie do procedur planistycznych mających na celu uruchomienie nowych terenów inwestycyjnych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, zabudowę rekreacji indywidualnej lub zabudowę turystyczną. W obrębie Okartowo również uruchomienie nowych terenów pod zabudowę usługową, gdzie kluczowym czynnikiem jest sąsiedztwo drogi krajowej. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w określonych lokalizacjach niesie za sobą szereg korzyści. Odpowiedź na potrzeby mieszkańców zapewni przede wszystkim dalszy rozwój jednostek osadniczych w Gminie, tj. rozbudowę miejscowości, co w przyszłości przełoży się na większe wpływy do budżetu Gminy z podatku od nieruchomości. Uruchomienie nowych terenów mieszkaniowych, usługowych lub rekreacyjnych oraz zapewnienie dogodnych warunków inwestowania będzie się wiązać ze stymulacją lokalnej gospodarki poprzez m.in. utworzenie nowych miejsc pracy.

Reasumując, w pierwszej kolejności rekomenduje się przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w granicach, których Studium wyznacza kierunek rozwoju zabudowy. Jednocześnie zasadnym jest również opracowanie miejscowego planu dla terenów tworzących jednolity, dający się wyodrębnić obszar planistyczny. Dla pozostałych obszarów obejmujących pojedyncze nieruchomości dopuszcza się opracowanie planów interwencyjnych, umożliwiających bieżące korekty lub zmiany w zakresie parametrów technicznych, wskaźników i korekt funkcji terenu. Jednakże należy rozważyć czy podjęcie działań planistycznych w zakresie poprawy obowiązujących



dokumentów nie zawiesić do czasu korekty obowiązującego studium. W aktualnej sytuacji część wniosków dotycząca planów miejscowych wykracza poza kierunki wyznaczone w studium. Taka sytuacja może doprowadzić do uchYLENIA planu jako sprzecznego z aktem kierownictwa wewnętrznego.

BURMISTRZ  
  
mgr Zbigniew H. Ciołkowski



