

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 NOWE GUTY, GMINA ORZYSZ

ORZYSZ 2021

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

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 Nowe Guty w gminie Orzysz, których granice zostały określone na załącznikach graficznych do niniejszej analizy.

3. CEL OPRACOWANIA

Celem opracowania jest ocena zasadności przystąpienia do 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 Nowe Guty, 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 Nowe Guty w sąsiedztwie jeziora Śniardwy. Do analizy przyjęto 44 działki ewidencyjne o numerach 153, 258, 141/9, 141/7, 157/1, 157/3, 152/12, 87/4, 170/5, 141/6, 156/1, 156/2, 170/1, 170/2, 170/3, 170/4, 170/6, 140/8, 140/9, 140/10, 88/15, 88/17, 88/19, 88/5, 88/6,

88/13, 88/1, 141/8, 168/3, 113, 123/5, 225/3, 225/5, 143/1, 143/2, 143/3, 143/4, 143/5, 174/2, 149/1, 150/5, 101/6, 149/8 oraz 150/2.

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 proponowanego do objęcia miejscowym planem zlokalizowane są jedynie grunty osób prywatnych.

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 Nowe Guty 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).

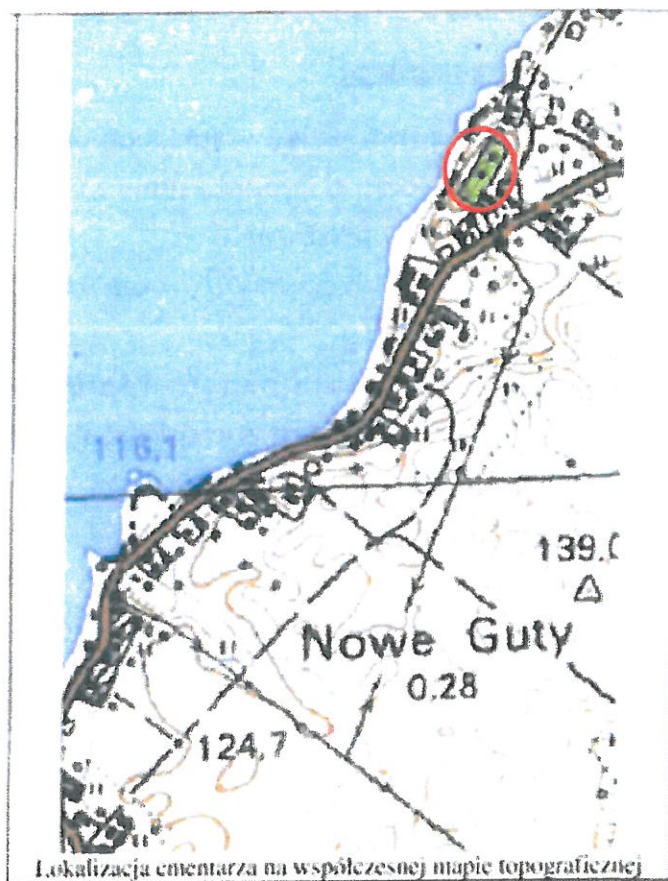
Jednym z obszarów podlegających ochronie na podstawie w/w ustawy w obu analizowanych obrębach jest Obszar Chronionego Krajobrazu, który definiowany jest jako obszar obejmujący tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość 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 w 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 zlokalizowany jest cmentarz

wpisany 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 wskazany zabytek w niniejszej analizie. Poniżej przedstawiono lokalizację cmentarza na tle mapy topograficznej. Natomiast załącznik nr 1 przedstawia rozmieszczenie obiektów i obszarów zabytkowych w analizowanej części obrębu Nowe Guty.

Rys. 1 Lokalizacja cmentarza zabytkowego w obrębie Nowe Guty.



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

W sąsiedztwie analizowanych działek zlokalizowane jest również następujące stanowisko archeologiczne:

- AZP 24-74, st. VIII/9, 1) ślad osadnictwa, chronologia nieokreślona 2) osada, wczesna epoka żelaza 3) ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze 4) ślad osadnictwa, XV-XVI w. 5) osada, okres nowożytny (XVI-XVII w.).

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 przeznaczenia 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 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. Załącznik nr 2 przedstawia analizowane działki na tle gruntów chronionych. Obręb geodezyjny Nowe Guty odznacza się dużym udziałem gruntów rolnych chronionych, których występowanie będzie miało wpływ na możliwości inwestycyjne analizowanych działek. Lokalizację gruntów chronionych przedstawiono na załączniku nr 2 do niniejszej analizy.

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. Postępując 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 Nowe Guty oraz ich 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 168/3, 170/1, 170/2, 170/3, 170/4, 170/5, 170/6, 174/2 w obrębie Nowe Guty 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.

W obrębie Nowe Guty przebiega wyłącznie droga powiatowa nr 1849N, która ze względu na niewielkie natężenie ruchu kołowego nie generuje znaczących uciążliwości hałasowych dla zabudowy.

- **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 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. W przypadku niniejszej analizy grunty leśne 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 analizie 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 dwóch obszarach funkcjonalnych. Pierwsza z nich to Strefa I – „Parkowa”, która obejmuje tereny Mazurskiego Parku Krajobrazowego. Działki proponowane do objęcia miejscowym planem we wskazanej strefie zlokalizowane są na terenie następującego obszaru funkcjonalnego:

- **IC – osadniczo-turystyczny** – w ramach, którego wyróżniono obsługę turystyki wodnej, w ograniczonym zakresie zabudowę letniskową oraz mieszkalnictwo. W skład tego obszaru wchodzi działki nr: 153, 258, 141/9, 141/7, 157/1, 157/12, 157/3, 156/1, 156/2, 170/5, 141/6, 170/1, 170/2, 170/3, 170/4, 170/6, 140/8, 140/9, 140/10, 168/3, 113, 123/5, 225/3, 225/5, 174/2, 149/1, 149/8.

Druga strefa to Strefa II – Parkowo – ochronna, obejmująca tereny Obszaru Chronionego Krajobrazu Otuliny Mazurskiego Parku Krajobrazowego – Wschód. Działki proponowane do objęcia miejscowym planem we wskazanej strefie zlokalizowane są na terenie następującego obszaru funkcjonalnego:

- **IIA – rolniczo-turystyczny o głównych funkcjach ochronnych** - (turystyka i rolnictwo podporządkowane wymogom ochrony). W skład tego obszaru wchodzi działki: 152/12, 150/2, 150/5, 87/4, 88/1, 88/5, 88/6, 88/13, 88/15, 88/17, 88/19, 101/6, 143/1, 143/2, 143/3, 143/4, 143/5.

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

Lp.	Nr dz. ew.	Miejscowość	Funkcja	Kierunki rozwoju
1.	149/1 149/8 150/2 150/5 152/12 225/3 225/5 258	Nowe Guty	Ośrodek koncentracji bazy turystycznej z ukierunkowaniem na turystykę krajoznawczą i specjalistyczną, zabudowa rekreacji indywidualnej	Rozwój na terenach oznaczonych jako strefa IC osadniczo-turystyczna. Zachowanie obecnej skali miejscowości, form architektonicznych i układu urbanistycznego.

Źródło: SUIKZP Gminy Orzysz – Kierunki Rozwoju

7. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na części badanego terenu aktualnie obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obrębu Nowe Guty, gmina Orzysz powołany Uchwałą Nr XXI/158/08 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 25 czerwca 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Nowe Guty, gmina Orzysz. Natomiast w granicach działek ewidencyjnych nr 88/1, 88/5, 88/6, 88/13, 88/15, 88/17, 88/19, 87/4, 113, 153 oraz w części działek ewidencyjnych nr 157/3, 156/2, 156/1 nie obowiązuje miejscowy plan. Załącznik graficzny nr 4 prezentują przeznaczenie analizowanych terenów w obecnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego części obrębu Nowe Guty.

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. Decyzje o warunkach zabudowy na analizowanych obszarach wydawane są obecnie tylko dla działek, gdzie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

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. 276, 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 bezałogowy 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. (tj. 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. (tj. 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 w obrębie geodezyjnym Nowe Guty 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 niemalże 100 % pokryciem analizowanego terenu 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: mieszkaniowej, rekreacyjnej oraz turystycznej w części obrębu Nowe Guty. 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 oraz zabudowę turystyczno-wypoczynkową. Kolejne pokolenia mieszkańców wyrażają chęć osiedlania się, zwłaszcza w części obrębu Nowe Guty, poprzez duże zainteresowanie budową budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Dlatego też należy dążyć do umożliwienia przekształceń funkcjonalnych terenów które dotychczas były przewidziane pod zabudowę zagrodową (do realizacji której należy być rolnikiem) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Warunki takie można zapewnić poprzez sporządzenie i uchwalenie nowych aktów prawa miejscowego, w postaci miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w poszczególnych lokalizacjach na analizowanym obszarze.

Sygnalizowane przez mieszkańców potrzeby rozwojowe i inwestycyjne znajdują odzwierciedlenie w niniejszej analizie zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 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. 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 oraz zapewnienie dogodnych warunków inwestowania będzie się wiązać ze stymulacją lokalnej gospodarki poprzez m.in. utworzenie nowych miejsc pracy.

Dodatkowo analiza wniosków o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, złożonych przez inwestorów wskazuje na potrzebę opracowania tzw. „miejscowych planów interwencyjnych”. Byłyby to miejscowe plany, które służyłyby korektom obecnie obowiązujących planów. Umożliwiłyby one racjonalne wykorzystanie nieruchomości, dla których będą sporządzane. W związku z dużą ilością wniosków o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Nowe Guty oraz ich przestrzennym rozmieszczeniem w granicach obecnie obowiązującego miejscowego planu, zaleca się sporządzenie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całej części obrębu Nowe Guty w miejscu obecnie obowiązującego planu. Takie działanie będzie zgodne z kierunkami rozwoju zabudowy wyznaczonymi w Studium, ponadto spowoduje kompleksowe, całościowe zrewidowanie funkcji zabudowy wzdłuż brzegu jeziora. Przyczyni się to także do rozwoju osadnictwa i rozwoju gospodarczego części tego obrębu geodezyjnego poprzez uruchomienie nowych terenów inwestycyjnych wyznaczając funkcje umożliwiające zabudowę w miejscach, gdzie dotychczas zabudowa nie była możliwa do realizacji.

Natomiast na terenie następujących działek o numerach ewidencyjnych 87/4, 88/15, 88/17, 88/19, 88/5, 88/1, 88/6, 88/13, 101/6 w obrębie Nowe Guty brak jest wyznaczonych kierunków rozwoju zabudowy w obecnie obowiązującym dokumencie Studium Uwarunkowań

i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Orzysz. Zatem system planowania przestrzennego nie daje narzędzi do ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego funkcji przeznaczonych pod zabudowę, a dopuszcza na ww. działkach wyłącznie realizację funkcji rolniczych, leśnych lub funkcji zieleni naturalnej. Dlatego w obecnej sytuacji planistycznej brak jest uzasadnionej potrzeby sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla ww. działek ewidencyjnych. Jednakże rekomenduje się sporządzenie miejscowego planu w granicach już obecnie obowiązującego planu.

BURMISTRZ

mgr Zbigniew Włodkowski