

Akceptuję

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ W ORZYSZU

z dnia 2019 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w obrębach geodezyjnych Pianki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945). Rada Miejska w Orzyszu, uchwala co następuje:

§1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych Pianki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz.

§2. Przystępuje się do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego następujących obszarów:

1. Obszar I – według załącznika graficznego nr 1,
2. Obszar II – według załącznika graficznego nr 2,
3. Obszar III – według załącznika graficznego nr 3,
4. Obszar IV – według załącznika graficznego nr 4,
5. Obszar V – według załącznika graficznego nr 5,
6. Obszar VI – według załącznika graficznego nr 6,
7. Obszar VII – według załącznika graficznego nr 7,
8. Obszar VIII – według załącznika graficznego nr 8.

§3. Dopuszcza się opracowanie planu miejscowego dla wszystkich obszarów jednocześnie lub każdego osobno, stosownie do możliwości finansowych gminy Orzysz.

§4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Orzysza.

§5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych Pianki, Grądy, Aleksandrowo, gm. Orzysz

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 1945.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miejska w Orzyszu podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Niniejsza uchwała określa 8 obszarów opracowania. Projekt miejscowego planu może być sporządzony dla wszystkich obszarów łącznie lub dla poszczególnych obszarów w zależności od możliwości finansowych.

Dokonując analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego i stopnia zgodności aktualnych rozwiązań z ustaleniami Studium stwierdzono, że konieczne jest wykonanie planu miejscowego na wskazanych obszarach celem dostosowania przeznaczenia terenów do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dodatkowo przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze trzech obrębów geodezyjnych w Gminie Orzysz jest odpowiedzią na duże zainteresowanie społeczeństwa kwestią regulacji zasad inwestowania na tych obszarach, co wynika z ilości złożonych wniosków o sporządzenie planów (ok. 170 wniosków). Mając na uwadze uwarunkowania lokalne, zainteresowanie społeczeństwa oraz przyjmując ład przestrzenny i zasadę zrównoważonego rozwoju za podstawę w kształtowaniu zasad zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy, uznaje się za zasadne przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego we wskazanych obszarach.



ZAŁĄCZNIK NR 4 DO UCHWAŁY W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

— GRANICA OPRACOWANIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

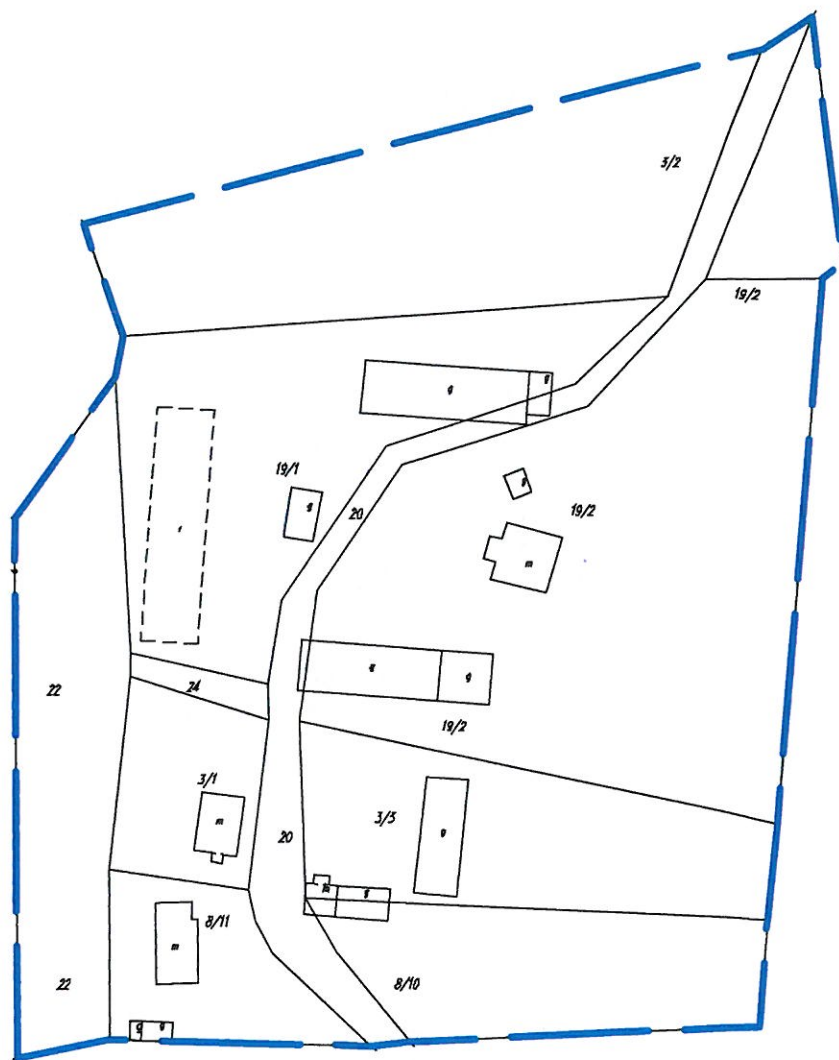
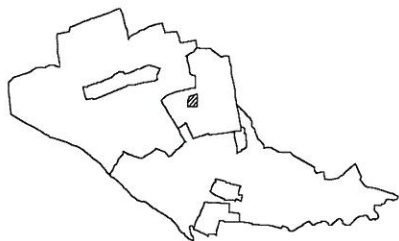
OBSZAR IV

POWNIĘSIENIE ZE SKALĄ 1:1000
0 m 50 m 100 m

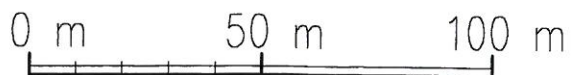


ZAŁĄCZNIK NR 5 DO UCHWAŁY W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA OBSZAR V
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

— GRANICA OPRACOWANIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



POMNIEJSZENIE ZE SKALI 1:1000



GRANICA OPRACOWANIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



POMNIEJSZENIE ZE SKALI 1:1000

A horizontal scale bar with markings at 0 m, 50 m, and 100 m.

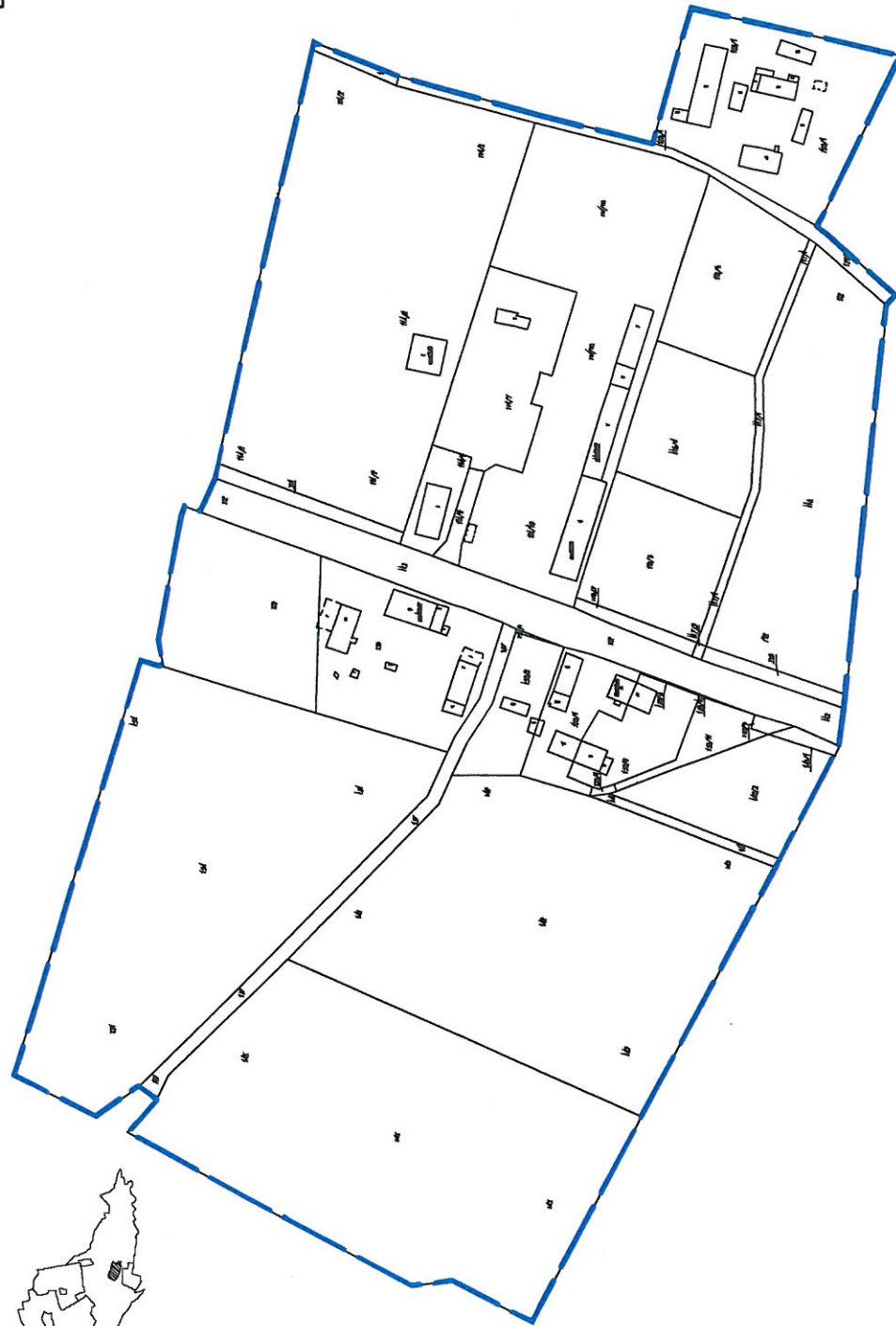
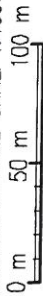
ZAŁĄCZNIK NR 7 DO UCHWAŁY W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

— GRANICA OPRACOWANIA MIEJSCOWEGO PLANU
— ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



OBSZAR VII

POMNIEJSZENIE ZE SKALI 1:1000

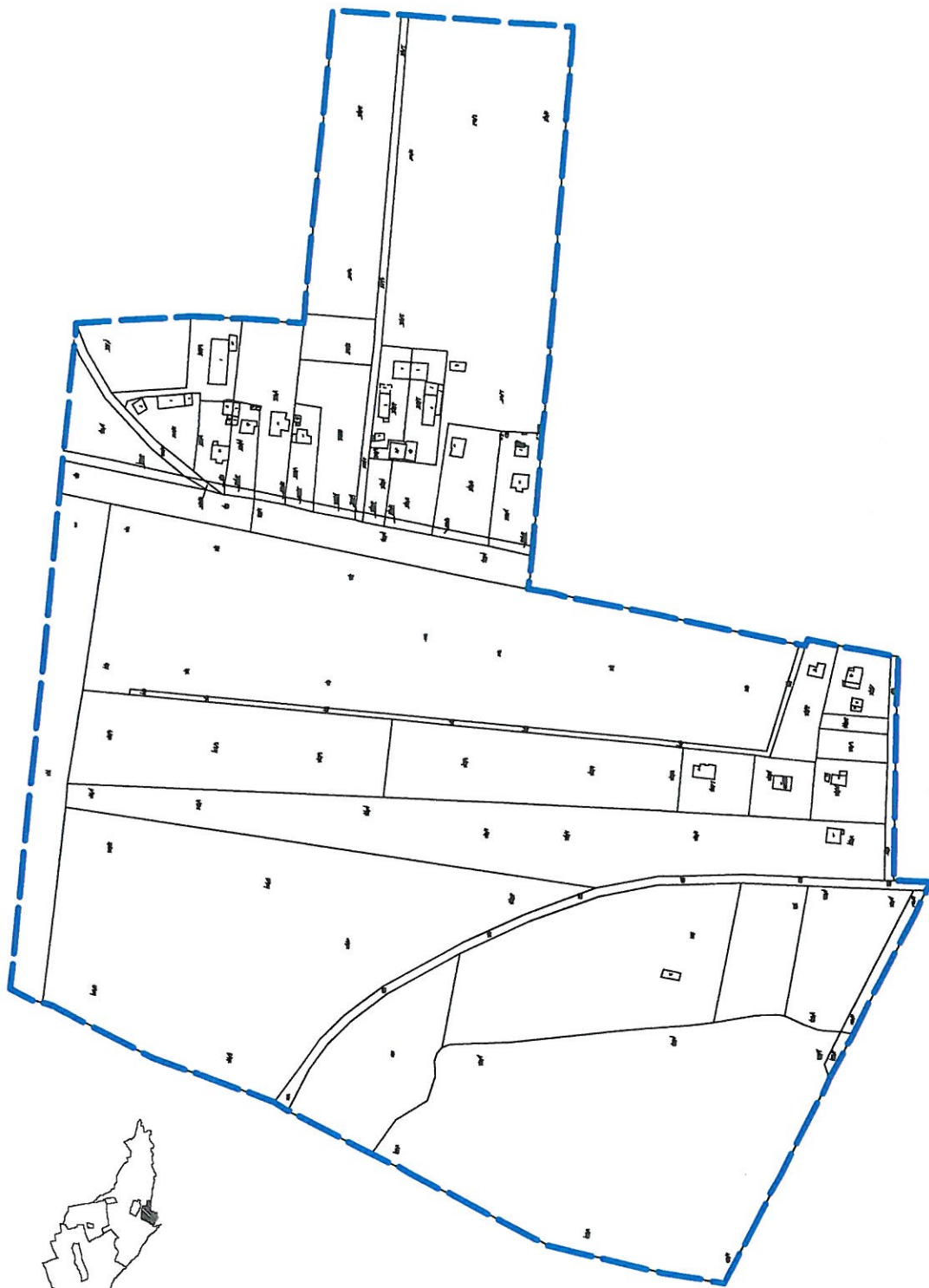


ZAŁĄCZNIK NR 8 DO UCHWAŁY W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

— GRANICA DOPRACOWANIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

OBSZAR VIII

POMNIEJSZENIE ZE SKALI 1:1000
0 m 50 m 100 m



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 W OBRĘBACH GEODEZYJNYCH PIANKI, GRĄDY, ALEKSANDROWO, GM. ORZYSZ

ORZYSZ 2019

PODSTAWA PRAWNA

Art. 14, ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:
„Przed podjęciem uchwały, o której mowa w ust. 1, wójt, burmistrz albo prezydent miasta 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.”

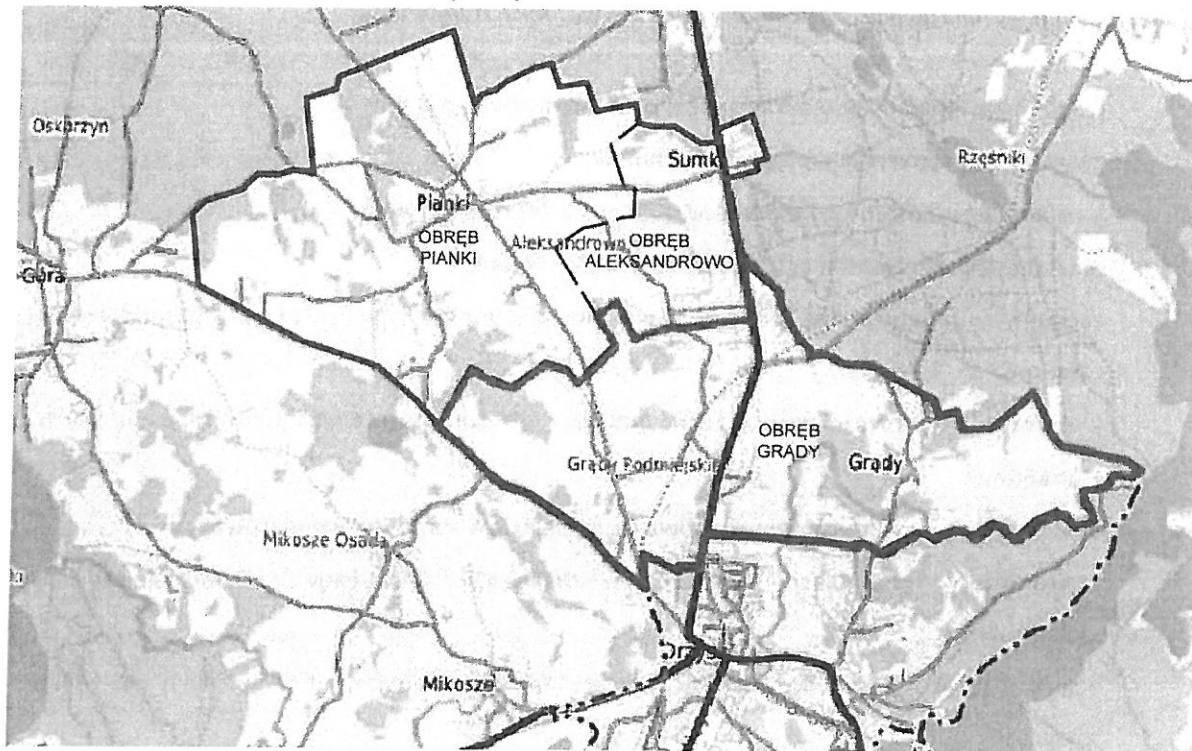
UDZIAŁ SPOŁECZEŃSTWA

Idea sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze trzech obrębów geodezyjnych w Gminie Orzysz jest odpowiedzią na duże zainteresowanie społeczeństwa kwestią regulacji zasad inwestowania na tych obszarach. Do dnia 12.12.2018 r. do Urzędu Miejskiego w Orzyszu wpłynęło ok. 170 wniosków od mieszkańców Gminy Orzysz, w których postulują oni o ograniczenie budowy ferm hodowlanych. W związku z tym niezbędne jest podjęcie działań z zakresu planowania przestrzennego prowadzących do unormowania kwestii zapewnienia ładu przestrzennego oraz określenia jasnych zasad lokalizowania inwestycji oddziałujących na środowisko jako odpowiedzi na głos lokalnych społeczności.

ANALIZA DOTYCZĄCA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

Teren proponowany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w województwie warmińsko-mazurskim, gminie Orzysz, na obszarze trzech obrębów geodezyjnych Pianki, Grądy oraz Aleksandrowo. Proponowany obszar opracowania obejmuje powierzchnię ok. 1370 ha.

Rys. Lokalizacja terenu na tle Gminy Orzysz



Źródło: <https://orzysz.e-mapa.net/>

Teren proponowany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego od strony północnej graniczy z obrębem geodezyjnym Góra, od strony wschodniej z obrębem geodezyjnym Góra oraz Odoje, od strony południowej z obszarem administracyjnym miasta Orzysz, a od strony zachodniej z obrębem Mikosze. Obszar obejmuje w przeważającej części otwarte tereny rolnicze oraz niewielkie obszary lasów. Tereny zabudowane znajdujące się w granicach proponowanego opracowania stanowią jednostki osadnicze oraz zabudowania kolonijne o rozproszonym charakterze. Teren proponowanego opracowania obejmuje swoim zasięgiem zwarte jednostki osadnicze miejscowości Pianki, Grądy, Grądy Podmiejskie, Aleksandrowo oraz Sumki.

Dla obszaru obowiązują tylko jeden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla części wsi Pianki, w granicach obrębu geodezyjnego Aleksandrowo przyjęty uchwałą nr XXXVIII/309/02 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 26 czerwca 2002 r. Ww. plan miejscowy obejmuje powierzchnię ok. 22 ha i wyznacza funkcjępod tereny usług turystycznych.

Dnia 28 kwietnia 2018 r. Rada Miejska w Orzyszu przyjęła uchwałą nr LI/372/18 w sprawie oceny aktualności stadium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Orzysz. W „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Orzysz” jednym z postulatów polityki przestrzennej jest

"...objęcie planami miejscowymi obszarów gminy dla których aktualnie nie obowiązują plany miejscowe. W szczególności dotyczy to obszarów jednostek osadniczych oraz lokalizacji, dla których sporządzana jest znaczna ilość projektów decyzji o warunkach zabudowy".

Celem przystąpienia do opracowania planu miejscowego jest m.in.:

- zwiększenie pokrycia planistycznego gminy,
- ustalenie zasad ochrony dla terenów objętych ochroną przyrody,
- ustalenie granic i zasad ochrony obiektów zabytkowych,
- zachowanie ładu przestrzennego poprzez ustalenie harmonijnych zasad zagospodarowania terenów;
- wprowadzenie przeznaczenia terenów zgodnego z kierunkami rozwoju funkcji wyrażonych w studium;
- dostosowanie parametrów zabudowy do istniejącego stanu zagospodarowania;
- wprowadzenie regulacji i ograniczeń dotyczących przedsięwzięć oddziałujących na środowisko;
- wprowadzenie zasad dotyczących regulacji kształtowania ferm hodowlanych na terenach rolnych;
- regulacja zasad dotyczących kształtowania obsad wyrażonych w DJP w indywidualnych gospodarstwach rolnych.

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.

TERENY OBJĘTE FORMAMI OCHRONY PRZYRODY

W granicach proponowanych do objęcia MPZP występują obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody - Obszar Chronionego Krajobrazu Wielkich Jezior Mazurskich, na obszarze którego obowiązują przepisy Uchwały Nr XXII/430/12 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich (Dz.Urz. z 2013 r. poz. 139, z późn.zm.) oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich, na obszarze którego obowiązują przepisy Rozporządzenia Nr 152 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 13 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich (Dz. Urz. Woj. W-M z 2008r Nr 179, poz.2637).

TERENY OBJĘTE FORMAMI OCHRONY ZABYTKÓW

W granicach proponowanych do objęcia MPZP występują prawne formy ochrony zabytków. Projekt miejscowy zostanie sporządzony uwzględniając lokalizację obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków, ustając zasady ochrony ww. obiektów.

GRUNTY ROLNE I LEŚNE CHRONIONE USTAWĄ

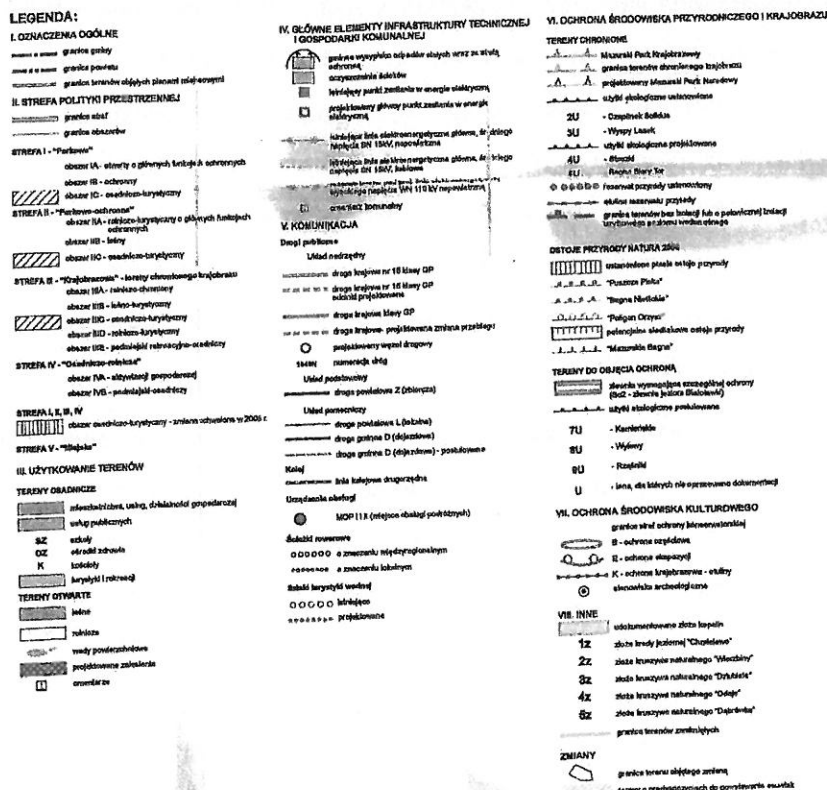
W granicach proponowanego obszaru występują grunty chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych - grunty leśne (Ls) oraz grunty rolne klas I - III. Wstępna analiza konieczności zmiany przeznaczenia ww. gruntów na cele nierolnicze i nieleśne nie wykazała takiej potrzeby, aczkolwiek nie wyklucza się zaistnienia takiej potrzeby na późniejszych etapach po przystąpieniu do sporządzania mpzp.

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 Orzyszu z dnia 28 czerwca 2006 r., z ostatnimi zmianami wprowadzonymi Uchwałą Rady Miejskiej w Orzyszu nr XXVI/183/16 z dnia 27 lipca 2016 r. Zmian studium dokonano także zgodnie z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie nowelizacji dotychczas obowiązującego studium w formie uaktualnionego tekstu.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Orzysz tereny proponowane do objęcia planem położone są w większości IV strefie polityki przestrzennej "Osadniczo – rolniczej", która z kolei dzieli się na obszar IVA - aktywizacji gospodarczej, IVB - podmiejski osadniczy oraz obszar IVC – podmiejski osadniczy z zakresu mieszkalnictwa jednorodzinnego. Pozostała część terenów znajduje się w III strefie polityki przestrzennej „Krajobrazowej” obejmującej tereny chronionego krajobrazu, w obszarze IIIB – czyli obszarze Leśno – turystycznym. Na terenach proponowanych do objęcia planem dominują otwarte tereny rolnicze i leśne oraz tereny osadnicze - mieszkalnictwa, usług i działalności gospodarczej. Planowany kierunek sporządzenia planu obejmować będzie takie przeznaczenia terenów, co pozwala na stwierdzenie, że będą one zgodne z ustaleniami studium.

Rys. Wyrys z obowiązującego Studium



Źródło: Uchwała Rady Miejskiej w Orzyszu nr XXVI/183/16 z dnia 27 lipca 2016 r.

MATERIAŁY GEODEZYJNE DO OPRACOWANIA PLANU

Plan miejscowy sporządzony zostanie z wykorzystaniem map gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym (na podkładzie w skali 1:1000).

ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

Prace planistyczne związane z uchwaleniem miejscowego planu 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 Rady 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.

Zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 r. trzeba będzie przeprowadzić strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującą: uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko, uzyskanie wymaganych ustawą opinii, zapewnienie możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu.

6 PODSUMOWANIE

Obszar proponowany do objęcia planem znajduje się na terenie trzech obrębów geodezyjnych: Pianki, Grądy oraz Aleksandrowo. Proponowany obszar opracowania obejmuje powierzchnię ok. 1370 ha. Dla obszaru obecnie obowiązuje jeden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Aleksandrowo, wyznaczający tereny pod usługi turystyczne. Plan ten został uchwalony w 2002 r. w związku z czym wymaga on aktualizacji. Celem przystąpienia do opracowania planu miejscowego jest m.in.: regulacja powstawanie przedsięwzięć oddziałujących na środowisko oraz wprowadzenie przeznaczenia terenów zgodnego z kierunkami rozwoju funkcji wyrażonych w studium. Dodatkowo, w przeprowadzonej „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Orzysz” przyjętej Uchwałą Nr LI/372/18 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 28 kwietnia 2018 r. również podkreślono, iż *„... zasadnym jest objęcie planami miejscowymi obszarów gminy dla których aktualnie nie obowiązują plany miejscowe. W szczególności dotyczy to obszarów jednostek osadniczych oraz lokalizacji, dla których sporządzana jest znaczna ilość projektów decyzji o warunkach zabudowy”*.

Planowane do wprowadzenia zasady zagospodarowania przestrzennego umożliwią zapewnienie zrównoważonego rozwoju zabudowy o charakterze rolniczym z poszanowaniem zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, ochrony i opieki nad zabytkami, a także ochrony zdrowia i życia ludności.

Rozwiązania w planie dotyczące zabudowy oraz sieci infrastruktury technicznej powinny być rozwiązaniami optymalnymi i uwzględniać wymogi środowiska przyrodniczego jak i zasad współżycia społecznego. Ustalenie zasad ochrony ładu przestrzennego nastąpi przez ustanowienie charakteru oraz gabarytów projektowanej zabudowy, co w konsekwencji umożliwi uporządkowanie zabudowy już istniejącej na obszarze, a także pozwoli na racjonalne kształtowanie zabudowy w przyszłości.

Ustalanie parametrów zabudowy, a także zasad kształtowania produkcji rolniczej za pomocą narzędzia, jakim jest miejscowy plan zapewni również możliwość partycypacji społeczeństwa w procedurze jego uchwalania (możliwość składania wniosków do planu, zapoznania się z przygotowanym projektem planu, możliwość składania uwag do projektu planu).

Dopuszcza się realizację planów w części ww. obrębów geodezyjnych ograniczając ich zakres do terenów niezurbanizowanych i nie przeznaczonych do urbanizacji.

Sporządził Burmistrz Orzysza