

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Orzysz

Projekt planu został sporządzony na podstawie uchwały Nr XL/283/17 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 31 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Orzysz.

Granicami niniejszego projektu planu zostały objęte trzy obszary położone w granicach administracyjnych miasta Orzysz o następujących powierzchniach:

- obszar planistyczny I – symbol literowy „a” o powierzchni ok. 44,5 ha
- obszar planistyczny I – symbol literowy „b” o powierzchni ok. 141, 7 ha
- obszar planistyczny I – symbol literowy „c” o powierzchni ok. 54,5 ha.

Zgodnie z art.15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn.zm.) przy sporządzaniu ww. planu, uwzględniono:

I. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 2:

1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W projekcie planu uwzględniono wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy, funkcji terenów, rodzaju i kolorystyki materiałów użytych do wykonania zabudowy, a także sposobu ich rozmieszczenia na działce oraz parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych dotyczących gabarytów obiektów.

Tereny elementarne wyodrębnione liniami rozgraniczającymi w miejscowym planie zostały wyznaczone w oparciu o obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Orzysz, ustalenia obecnie obowiązujących miejscowy planów zagospodarowania przestrzennego oraz szczegółową inwentaryzację miasta. Inwentaryzacje przeprowadzane były w fazie początkowej przystąpienia do realizacji prac, a następnie ponawiane w miarę potrzeb w toku prowadzonych czynności. Dodatkowo przy ustalaniu funkcji terenów wzięto pod uwagę również stanowisko inwestorów prywatnych, a także społeczności lokalnych. Mając na względzie podstawowy cel planowania przestrzennego jakim jest ochrona ład przestrzennego, w granicach terenów inwestycyjnych wyznaczono linie zabudowy. Linie zabudowy od strony dróg wyznaczane były w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.

Oprócz kształtowania linii zabudowy w celu ochrony ład przestrzennego w planie miejscowym uwzględnione zostały również parametry techniczne i wskaźniki dla zabudowy. Podobnie jak w sytuacji samych funkcji terenów, taki i w tym przypadku określane były na podstawie szczegółowych inwentaryzacji i analiz przestrzennych zabudowy objętej opracowaniem planu miejscowego.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

W projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności odnoszących się do:

rozmieszczenia obiektów budowlanych, ustaleń parametrów technicznych w tym: geometrii dachów, maksymalnej wysokości, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia odnoszące się do ochrony elementów środowiska tj. gruntów i ziemi, powietrza, wody, wód gruntowych oraz zieleni.

Zapisy planu nakazują jego realizację zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody, wynikającymi z położenia części terenów opracowania w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Orzyskich. Ponadto plan wskazuje na ochronę siedmiu pomników przyrody zlokalizowanych w granicach jego opracowania.

Z zakresu ochrony środowiska jako wszystkich jego elementów, w planie ustalono w szczególności:

- a) zakaz wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
- b) zakaz się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz kierunku odpływu ze źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) nakaz, by uciążliwości generowane przez: obiekty usługowe oraz obiekty produkcji, składy, magazyny zawierały się w granicach do których inwestor posiada tytuł prawny;
- d) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- e) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych.

Ponadto w planie miejscowym, w związku z położeniem wszystkich obszarów opracowania w sąsiedztwie dróg krajowych, ustalono stosowanie odpowiednich norm hałasu dla określonego rodzaju zabudowy, a także nakaz stosowania rozwiązań technicznych chroniących przed ponadnormatywnych hałasem drogowym.

Dodatkowo w celu ochrony zieleni wprowadzono w ustaleniach planu obowiązek zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

W planie utrzymane zostały dotychczasowe tereny lasów - Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Orzysz nie przewiduje nowych terenów pod zalesienia. Dodatkowo w granicach planu nie zachodziły przesłanki wymagające przeprowadzenia procedury uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Rozwiązania przyjęte w uchwale mają charakter prorozwojowy. Mające one na celu przede wszystkim wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę w mieście, wzbogacenie oferty usługowej oraz rozwój funkcji rekreacyjnej w sąsiedztwie jeziora. Plan miejscowy uwzględnia szereg wniosków złożonych przez osoby prywatne, jak i Urząd Miejski w Orzyszu.

Takie rozwiązania planistyczne pozostają w racjonalnej proporcji do celu jakim jest ochrona środowiska, rozumiana szeroko również z jej elementem, jakim jest człowiek, przy jednoczesnym zapewnieniu sukcesywnego rozwoju miasta pod względem oferty usługowej, mieszkaniowej, rekreacyjnej oraz produkcyjnej.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze objętym przedmiotowym planem miejscowym znajdują się obiekty i obszary objęte prawną formą ochrony zabytków. W granicach planu znajdują się zarówno zabytki nieruchome ujęte w rejestrze zabytków nieruchomych województwa warmińsko - mazurskiego, jak i zabytki figurujące w gminnej ewidencji zabytków. Zapisy planu nakazują ich ochronę, zachowanie, a także wskazują, że wszelkie prace inwestycyjne należy wykonywać zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

W zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia, na podstawie stanowisk organów opiniujących i uzgadniających projekt w zakresie zagrożeń powodziowych i osuwania się mas ziemnych, w zapisach planu wskazano, iż w granicach obszaru planu nie występują:

- obszary osuwania się mas ziemnych;
- tereny górnicze;
- obszary udokumentowanych głównych zbiorników wód podziemnych.

Ponadto w planie miejscowym zawarto zapisy nakazujące wykonanie miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych w odpowiedniej ilości oraz w odpowiednim rozmieszczeniu.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

Przy opracowaniu projektu planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni w szczególności uwzględniając potencjał rozwojowy obszaru planu, a także możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu.

Stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ustalono na poziomie 30 % dla terenów oznaczonych symbolami - MN, MNU, MNUw, MW, MWU, MWUp, UN, U, Us, ML, PU – 30%; a dla pozostałych terenów elementarnych 1%.

7) prawo własności

Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem prawa własności. Przy wyznaczaniu funkcji terenów oraz zasad zagospodarowania terenów wzięto pod uwagę interesy osób trzecich.

Ustalenia planu nie ingerują w sferę praw nabytych, określają jednak zasady dla nowo powstających obiektów, a także istniejących, w ramach których prowadzone będą prace budowlane. Dodatkowo autorom realizującym plan przyświecała generalna zasada, aby

interes potencjalnego inwestora pozostawał w zgodzie z potrzebą zrównoważonej polityki planistycznej, koniecznością ochrony nieruchomości sąsiednich i ich właścicieli oraz potrzebami ochrony środowiska. Ponadto za nadrzędną zasadę uznano konieczność powiązania rozwoju różnego rodzaju inwestycji z ich szeroko rozumianą akceptacją społeczną. Miejscowy plan w znacznym stopniu zwiększył możliwości rozwojowe miasta Orzysz uwzględniając szereg wniosków osób prywatnych oraz znaczną ilość wniosków z Urzędu Miejskiego w granicach obowiązujących przepisów prawa. W konsekwencji uruchomiono nowe tereny inwestycyjne pod zabudowę wzbogacając tym samym ofertę inwestycyjną miasta Orzysz, a także umożliwiono dalszy rozwój miejskich funkcji usługowych.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W obszarze planu nie znajdują się obiekty i tereny dla których konieczne byłoby ustalenie szczegółowych warunków wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W procedurze sporządzania projektu planu, w zakresie dotyczącym obronności i bezpieczeństwa państwa, wystąpiono o jego uzgodnienie między innymi do: Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, Oddziału Straży Granicznej, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, oraz Komendanta Komendy Wojewódzkiej Policji.

9) potrzeby interesu publicznego

W planie potrzeby interesu publicznego zostały ustalone w sposób wyważony. Plan umożliwia rozwój zabudowy prywatnych interesariuszy, ale także sposób proporcjonalny do potrzeb miasta zapewnia rozwój zabudowy z zakresu usług publicznych, ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych, terenów zieleni, czy umożliwia także zaistnienie lokalnych inicjatyw społeczno – kulturowych.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

W projekcie planu potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych ustalone zostały w §13. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Przedmiotowy plan swoimi granicami obejmuje istniejące na dzień uchwalenia planu: drogi publiczne o znaczeniu krajowym, powiatowym oraz gminnym, a także gminne drogi wewnętrzne. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wyznacza nowe gminne drogi publiczne stosownie do potrzeb wynikających z uruchomienia nowych terenów inwestycyjnych pod zabudowę, głównie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz sportowo - rekreacyjną.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Informację o podjęciu Nr XL/283/17 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 31 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Orzysz podano do publicznej wiadomości w formie: obwieszczenia umieszczonego na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Orzyszu oraz ogłoszenia prasowego. Wskazano tam, że wnioski do planu należy składać na piśmie na adres: Urzędu Miejskiego w Orzyszu do dnia 20.09.2017 r.

W toku prac nad planem, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzona również została procedura wyłożenia planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 28 stycznia 2019 r. do 22 lutego 2019 r., a także zorganizowana została w tym czasie dyskusja publiczna (dnia 22 lutego 2019 r.) dotycząca rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie niniejszego dokumentu. W czasie na składanie uwag do projektu miejscowego planu (do dnia 11 marca 2019 r.) wpłynęła uwaga dotycząca działek ewidencyjnych w obszarze planistycznym III oznaczonym symbolem literowym "c". Uwaga ta została uwzględniona przez Burmistrza Orzysza, w związku z czym miało miejsce ponowne wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu w zakresie obszaru planistycznego III oznaczonego symbolem literowym "c" w dniach od 1 kwietnia 2019 r. do 23 kwietnia 2019 r. W tym czasie zorganizowana została dyskusja publiczna dnia 19 kwietnia 2019 r. W terminie składania uwag do ponownie wyłożonego projektu planu (do dnia 8 maja 2019 r.) nie wpłynęła żadna uwaga.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna prowadzona została zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2018 r. poz. 1945, z późn.zm.). Równolegle prowadzona była strategiczna ocena oddziaływania na środowisko sporządzanego projektu planu na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018, poz. 2081).

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

W projekcie planu potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody zapisano w przepisach dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w §13. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury związanej z zaopatrzeniem w wodę mieszkańców miasta Orzysz.

II. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 3

Przy ustaleniu przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania terenu i możliwości jego zabudowy, a także podczas określania parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych, wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy osób prywatnych, a także prawo własności. Kierowano się w szczególności dobrem mieszkańców, ochroną środowiska i przyrody, a także potrzebami rozwojowymi miasta oraz koniecznością uruchomienia nowych terenów inwestycyjnych w mieście.

III. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 4

Sporządzając projekt planu wzięto pod uwagę oszczędne i racjonalne gospodarowanie przestrzenią. Uwzględniono w szczególności możliwości rozwojowe trzech obszarów opracowania planów - jednostek planistycznych "a", "b" i "c", biorąc pod uwagę ustalenia obecnie obowiązujących na tych terenach miejscowych planów oraz kierunki rozwoju miasta określone w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Orzysz.

IV. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Orzysz i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Orzysz przyjęta została uchwałą nr LI/372/18XX Rady Miejskiej w Orzyszu dnia 23 kwietnia 2018 r. wykazała, że obowiązujące miejscowe plany na terenie opracowania obecnego planu części miasta Orzysz nie spełniają obecnie obowiązujących przepisów prawa. ponadto, jak wykazała analiza, w obecnych planach, ze względu na czas ich uchwalania, występują braki w zakresach obligatoryjnych i fakultatywnych planów.

Dodatkowo w analizie wskazano: „Niemniej jednak długi okres obowiązywania planów miejscowych, wpływa na ich częściową nieaktualność. W tak długim okresie zmieniły się trendy w zabudowie, możliwości inwestycyjne, a także sama opłacalność inwestycyjna rozwoju pewnych obszarów miasta i gminy. Większość terenu miasta Orzysz objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, uchwalonym w roku 2005. W związku ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Orzysz, która miała miejsce w 2016r, celowym jest dokonanie zmian w planie i dostosowanie jego zapisów do obowiązującego obecnie Studium zgodnie z potrzebami mieszkańców Gminy.”

Dlatego też uznaje się, że prace projektowe nad przedmiotowym planem miejscowym realizowane są zgodnie z ww. analizą aktualności.

V. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne został przedstawiony w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

