

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BARTOSZYCE
z dniar.

**w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta
Bartoszyce.**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zmianami), art. 12 ust. 1, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami) oraz Uchwały Nr XI/75/2019 Rady Miasta Bartoszyce z dnia 30 maja 2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bartoszyce, zmienionej Uchwałą Nr XVII/111/2019 Rady Miasta Bartoszyce z dnia 24 października 2019 r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bartoszyce, Rada Miasta Bartoszyce uchwala, co następuje:

§1. Uchwala się zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bartoszyce uchwalonego Uchwałą Nr IX/43/2015 Rady Miasta Bartoszyce z dnia 23 kwietnia 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bartoszyce.

§ 2. Ujednolicony tekst i rysunki studium z wyróżnieniem wprowadzonych zmian, stanowią odpowiednio załącznik Nr 1, 2, 3 i 4 do niniejszej uchwały:

- 1) załącznik nr 1 – ujednolicony tekst uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta, zatytułowany: „Część I. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego”,
- 2) załącznik nr 2 - ujednolicony rysunek uwarunkowań rozwoju miasta w skali 1:5000, zatytułowany: „Uwarunkowania rozwoju przestrzennego”,
- 3) załącznik nr 3 - ujednolicony tekst kierunków rozwoju przestrzennego miasta, zatytułowany: „Część II. Kierunki rozwoju przestrzennego”,
- 4) załącznik nr 4 - ujednolicony rysunek kierunków rozwoju przestrzennego miasta w skali 1:5000, zatytułowany: „Kierunki polityki przestrzennej”.

§ 3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag dotyczących projektu zmiany studium stanowi załącznik nr 5 do niniejszej uchwały, dane przestrzenne sporządzone zgodnie z art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią załącznik nr 6 do niniejszej uchwały.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Bartoszyce.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

UZASADNIENIE

1. OBJAŚNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

Podstawowym celem prac nad zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bartoszyce było wprowadzenie zmian w zakresie polityki przestrzennej samorządu dotyczącej dwóch terenów:

- terenu położonego przy ul. Gen. Bema (dz. 112/4 i 112/5 w obrębie 3 miasta Bartoszyce) oznaczonego w obecnie obowiązującym studium symbolem UR, jako tereny usług handlowych i rzemiosła,
- terenu położonego przy ul. Pieniężnego (dz. 33/12, 33/13, 33/17, 33/18, 33/19, 33/20, 33/21, 33/25, 33/29, 33/30, 33/32 w obrębie 5 miasta Bartoszyce) oznaczonego w obowiązującym studium symbolem P, jako tereny przemysłowo – składowe – adaptowane lub do przekształceń.

W odniesieniu do terenów objętych zmianą studium zostały złożone wnioski o wprowadzenie możliwości zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Wnioski zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta Bartoszyce pozytywnie i przekazane zespołowi projektowemu. W ramach procedury opracowania zmiany studium uzyskano niezbędne uzgodnienia i opinie, w tym opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bartoszyce składa się z dwóch integralnych części:

- 1) części I., obejmującej wieloaspektową diagnozę uwarunkowań rozwoju przestrzennego, składającej się z ujednoliconych ustaleń i rysunku, stanowiących odpowiednio załączniki nr 1 i 2 do uchwały,
- 2) części II., obejmującej ustalenia kierunków rozwoju przestrzennego i polityki przestrzennej, składającej się z ujednoliconych ustaleń i rysunku, stanowiących odpowiednio załączniki nr 3 i 4 do uchwały

Zmiana studium ograniczona została tylko do obszarów wyznaczonych granicami Uchwały Nr XVII/111/2019 Rady Miasta Bartoszyce z dnia 24 października 2019 r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do zmiany części Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bartoszyce.

Podstawy prawne opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określają:

- ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r., w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U z 26 maja 2004 r. nr 118 poz. 1233),
- Uchwała Nr XI/75/2019 Rady Miasta Bartoszyce z dnia 30 maja 2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bartoszyce, zmieniona Uchwałą Nr XVII/111/2019 Rady Miasta Bartoszyce z dnia 24 października 2019 r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bartoszyce.

Ze względu na przyjętą metodykę powstał dokument, który z formalnego punktu widzenia traktować należy jako zmianę studium, ale ze względu na zawartość merytoryczną jest jednolitym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bartoszyce. Zgodnie z art. 9 ust 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zaktualizowane zostały ustalenia studium w odniesieniu do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne, w tym w szczególności:

- uwarunkowania dotyczące zasobów przyrodniczych i kulturowych,
- prognozy demograficzne oraz analizy dotyczące jakości życia mieszkańców,
- analizy dotyczące zapotrzebowania, chłonności oraz bilansu terenów,
- uwarunkowania w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji,
- pozostałe uwarunkowania dotyczące sytuacji społecznej i gospodarczej,
- ustalenia dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz polityki przestrzennej,
- ustalenia dotyczące inwestycji celu publicznego na poziomie regionalnym i lokalnym.

Pozostałe ustalenia studium uznano za aktualne, zgodne z przepisami prawa oraz z aktualną polityką na szczeblu krajowym i regionalnym.

2. SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM

Zmianą studium objęto (1) teren położony przy ul. Gen. Bema o powierzchni ok. 0,61 ha, oznaczony w obecnie obowiązującym studium symbolem UR, jako tereny usług handlowych i rzemiosła oraz (2) teren położony przy ul. Pieniężnego o powierzchni ok. 2,31 ha, oznaczony w obowiązującym studium symbolem P, jako tereny przemysłowo – składowe – adaptowane lub do przekształceń. Celem zmiany studium, zgodnie ze złożonymi wnioskami, było wprowadzenie możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Ponieważ obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bartoszyce, uchwalone w 2015 r. nie zawierało analizy zapotrzebowania na tereny zabudowy o różnych funkcjach, w tym o funkcji mieszkaniowej, uwzględniającej prognozę demograficzną miasta do roku 2030 oraz analizy chłonności terenów już zabudowanych, terenów wyznaczonych w planach miejscowych, a także terenów wyznaczonych w obowiązującym studium, w trakcie prac planistycznych sporządzono bilans, który był podstawą rozstrzygnięć w zakresie terenów objętych zmianą.

Wyniki bilansu pokazują, że w zakresie terenów wyznaczonych pod funkcje związane z działalnością gospodarczą (handel, usługi, przemysł, bazy, magazyny i składy) dotychczasową politykę przestrzenną miasta należy uznać za zrównoważoną. Powierzchnia terenów wyznaczonych pod te funkcje mogłaby w przyszłości ulec zwiększeniu, ale problem należy rozpatrywać w kategoriach lokalizacyjnych (przestrzennych), a nie statystycznych. Natomiast w odniesieniu do terenów wyznaczonych pod funkcje mieszkaniowe widoczna jest znaczna nadwyżka terenów, w szczególności terenów wyznaczonych w studium. Poglębiona analiza pokazuje jednak, że ze względu na dynamiczne procesy strukturalne, konieczna będzie w najbliższym czasie analiza i zmiana polityki przestrzennej samorządu w tym zakresie. Analiza i aktualizacja uwarunkowań pokazała, że pomimo pozornej nadmiernej podaży terenów mieszkaniowych pojawia się problem ich właściwej lokalizacji. Znaczna część terenów wyznaczonych w studium pozostaje bez odpowiedniego wyposażenia w infrastrukturę techniczną. Problematiczna pozostaje również kwestia dojazdu (komunikacji). Najważniejsza jednak kwestia dotyczy atrakcyjnej lokalizacji w nieco szerszym kontekście, uwzględniającej możliwość przyszłego zamieszkania w stosunkowo niewielkiej odległości o śródmieścia, co wpłynie pozytywnie na ożywienie miasta (problem wymierania śródmieścia dotyczy wielu miast, nie tylko polskich). Niewykorzystanym walorem pozostaje również bezpośrednie sąsiedztwo rzeki Łyny i terenów zielonych. Pomimo niekorzystnych wyników bilansu należy uznać, że zmiana strukturalna oznaczająca w dłuższej perspektywie zmianę lokalizacji terenów mieszkaniowych i przemysłowych jest uzasadniona.

Zgodnie z wprowadzonymi zmianami, dla poszczególnych terenów prognozuje się następujące wielkości jednostek mieszkaniowych:

- dla terenu (1) o powierzchni ok. 0,61 ha, położonego przy ul. Gen. Bema prognozuje się możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami o maksymalnej wysokości 5 kondygnacji nadziemnych i maksymalnym wskaźniku powierzchni zabudowy wynoszącym 50%, co w przeliczeniu na liczbę mieszkańców daje możliwość zamieszkania 408 osób,
- dla terenu (2) o powierzchni ok. 2,31 ha, położonego przy ul. Pieniężnego prognozuje się możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami o maksymalnej wysokości 5 kondygnacji nadziemnych i maksymalnym wskaźniku powierzchni zabudowy wynoszącym 50%, co w przeliczeniu na liczbę mieszkańców daje możliwość zamieszkania 1390 osób.

Zgodnie z przeprowadzonym bilansem i pogłębioną analizą w tym zakresie, wyznaczenie nowych kierunków dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przyczyni się do poszerzenia oferty mieszkań w dobrze skomunikowanych rejonach z pełnym zapleczem infrastruktury technicznej.

W trakcie prac planistycznych analizowano również wpływ uciążliwości na lokalizację nowych terenów mieszkaniowych, w szczególności wpływ sąsiedztwa ciągów komunikacyjnych, zakładów przemysłowych oraz oczyszczalni ścieków. Analizy przeprowadzone na podstawie dostępnych badań pokazują, że występujące uciążliwości nie będą znacząco negatywnie oddziaływać na tereny zabudowy mieszkaniowej. Również zabudowa mieszkaniowa nie powinna stanowić bariery w rozwoju istniejących terenów o funkcji przemysłowej, w tym produkcyjnej.

W związku z koniecznością aktualizacji całego studium, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z uchwały „intencyjnej”, stanowiącej podstawę wprowadzonych zmian, opracowano tekst i rysunek ujednolicony Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bartoszyce z wyróżnieniem wprowadzonych zmian.

W załączniku nr 1 (tekstowym) do Uchwały Nr IX/43/2015 Rady Miasta Bartoszyce z dnia 23 kwietnia 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

miasta Bartoszyce, stanowiącym tekst uwarunkowań (ustalenia), wprowadzono następujące zmiany:

- 1) w rozdziale 2.2. pt. Zagospodarowanie przestrzenne, zaktualizowany został wykaz obowiązujących planów miejscowych oraz rysunek z granicami tych planów,
- 2) w rozdziale 3.1. pt. Zasoby środowiska przyrodniczego, zaktualizowano dane dotyczące udziału terenów zielonych w strukturze użytkowania gruntów,
- 3) w rozdziale 3.3. i 3.4. zaktualizowane zostały dane dotyczące rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- 4) w rozdziale 4.4. wprowadzono nowy (aktualny) wykaz obiektów i obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- 5) zaktualizowany i dostosowany do wymagań ustawowych został cały rozdział 5. pt. Demografia, w którym przedstawiono prognozę demograficzną do roku 2030,
- 6) do ustaleń wprowadzono nowy rozdział 6. pt. Analiza chłonności i bilans terenów,
- 7) w rozdziale 7.2. zaktualizowano wykaz mienia komunalnego,
- 8) zaktualizowano również rozdział 7.3. dotyczący stanu i oceny budżetu gminy,
- 9) ponownej ocenie i aktualizacji poddano rozdział 8. dotyczący potencjału gospodarczego miasta i oceny jakości życia mieszkańców,
- 10) zaktualizowano dane zawarte w rozdziale 9. dotyczące transportu drogowego, w tym w szczególności komunikacji publicznej,
- 11) zaktualizowano również dane zawarte w rozdziale 10. w zakresie stanu wyposażenia przestrzeni w infrastrukturę techniczną oraz stanu gospodarki odpadami.

Na załączniku nr 2 (graficznym) do Uchwały Nr IX/43/2015 Rady Miasta Bartoszyce z dnia 23 kwietnia 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bartoszyce, stanowiącym rysunek uwarunkowań studium, dodano graficzną analizę prognozowanego wpływu uciążliwości oczyszczalni ścieków na tereny sąsiednie.

W załączniku nr 3 (tekstowym) do Uchwały Nr IX/43/2015 Rady Miasta Bartoszyce z dnia 23 kwietnia 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bartoszyce, stanowiącym tekst kierunków zagospodarowania przestrzennego (ustalenia), wprowadzono następujące zmiany:

- 1) w rozdziale 1.3. wprowadzono nowy (aktualny) wykaz obiektów i obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- 2) zaktualizowano rozdziały od 1.4. do 1.7. obejmujące syntezę uwarunkowań społecznych, gospodarczych i komunikacyjnych,
- 3) zaktualizowano cały rozdział 2.3. dotyczący prognoz i kierunków rozwoju w sferze społecznej,
- 4) na nowo skonstruowano rozdział 2.5. pt. Kierunki zagospodarowania przestrzennego i zasady polityki przestrzennej, dodając wyjaśnienia symboli i kategorii terenów stosowanych na rysunku studium,
- 5) zaktualizowano rozdział 2.19. dotyczący obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym, wprowadzając do ustaleń studium pojęcie i adekwatne wyjaśnienie w zakresie Przygranicznego Obszaru Funkcjonalnego ustalonego w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa (2018),
- 6) zaktualizowano rozdział 4. obejmujący zadania celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Na załączniku nr 4 (graficznym) do Uchwały Nr IX/43/2015 Rady Miasta Bartoszyce z dnia 23 kwietnia 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bartoszyce, stanowiącym rysunek kierunków studium, wprowadzono następujące zmiany:

- 1) teren objęty zmianą studium, zlokalizowany przy ul. Gen. Bema oznaczono symbolem M (tereny mieszkaniowe) i odpowiednim symbolem graficznym,
- 2) teren objęty zmianą studium, zlokalizowany przy ul. Pieniężnego oznaczono symbolem M (tereny mieszkaniowe) i odpowiednim symbolem graficznym,
- 3) zaktualizowano przebieg granicy zagrożonej prawdopodobieństwem wystąpienia powodzi,
- 4) wprowadzono oznaczenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.

Pozostałe ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bartoszyce nie uległy zmianie.