

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bartoszyce realizowanego na podstawie Uchwały Nr XIX/125/2016 Rady Miasta Bartoszyce z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bartoszyce

1. Podstawa prawna i cel opracowania.

Podstawą prawną wskazującą na konieczność opracowania uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. 2016 r. poz. 778 ze zm.). Z przedmiotowej ustawy wynika obowiązek sporządzania przez wójta, burmistrza albo prezydenta uzasadnienia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Lokalizacja.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy obszarów położonych w mieście Bartoszyce w 6 odrębnych obszarach:

- a) załącznik nr 1 - obszar ograniczony od południa granicą terenu PKP, od zachodu rzeką Suszycą, od północy granicą lasu miejskiego, od wschodu granicą administracyjną miasta;
- b) załącznik nr 2 – obszar obejmujący działkę Nr 4-123/128 oraz część działek 4-123/132 i 4-123/133 przy ul. Kętrzyńskiej;
- c) załącznik nr 3 - obszar ograniczony od północy istniejącą zabudową produkcyjno-usługową, od wschodu terenem PKP, ciekim wodnym i istniejącą zabudową mieszkaniową i usługową, od południa granicą pasa drogowego drogi krajowej nr 51 i drogi wojewódzkiej nr 512, od zachodu istniejącą zabudową mieszkaniową wielorodzinną i terenem pod projektowaną zabudowę jednorodzinną;
- d) załącznik nr 4 – obszar obejmujący działkę Nr 4-33/28 przy ul. Pieniężnego;
- e) załącznik nr 5 - obszar obejmujący działki 4-83/9, 4-83/10 i 4-83/11 przy ul. 11-go Listopada;
- f) załącznik nr 6 - obszar ograniczony od północy terenem zabudowy usługowo-handlowej, od wschodu drogą krajową nr 51 - ul. Bema, od południa ul. Paderewskiego, od zachodu ul. Nad Łyną.

Łączna powierzchnia wszystkich terenów objętych projektem przedmiotowego planu wynosi niespełna 43 ha.

3. Cele opracowania.

Celem opracowania miejscowego planu/ zmiany miejscowego planu jest w szczególności:

- a) dostosowanie granic terenów elementarnych do rzeczywistego użytkowania terenów zabudowanych;
- b) regulacja granic terenów komunikacji i terenów zabudowy mieszkaniowej;
- c) wyznaczenie nowych terenów pod budownictwo usługowe i mieszkaniowe jako uzupełnienie istniejącej zabudowy lub jako korekta obowiązujących planów miejscowych;
- d) wyznaczenie terenów sportu i rekreacji;
- e) wyznaczenie nowych terenów parkingów w tym również zespołu garaży przeznaczonych dla użytkowaniu istniejącej zabudowy;
- f) uwzględnienie wniosków dotyczących zmiany obowiązujących planów miejscowych;
- g) poprawa czytelności załączników graficznych.

4. Uzasadnienie dotyczące sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1, ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1) W projekcie planu uwzględniono wymogi art. 1, ust. 2-4 w/w ustawy a w szczególności:

- a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych obiektów;

- b) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom i warunkom sytuowania nośników reklamowych, a także ogrodzeń i urządzeń technicznych;
 - c) wymagania ochrony środowiska poprzez wprowadzenie:
 - ✓ klasyfikacji terenów pod kątem ochrony akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - ✓ stosowania odpowiednich rozwiązań ekologicznych w zakresie OZE;
 - ✓ zakazu realizacji nowych obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem inwestycji realizujących cele publiczne oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona zgodnie z przepisami odrębnymi ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody;
 - ✓ ograniczenia lokalizacji obiektów budowlanych w sposób zapewniający spełnienie wymagań podstawowych dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami w tym od dróg i kolei;
 - ✓ zakazu nieuzasadnionego usuwania istniejącego wysokiego drzewostanu;
 - ✓ ograniczeń lokalizacji zabudowy usługowej i produkcyjnej pod kątem pogarszania warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
 - d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez uwzględnienie:
 - ✓ obiektów wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych;
 - ✓ obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
 - ✓ postępowania w tym nakazów dotyczących obiektów objętych ochroną konserwatorską;
 - e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi w tym potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie zasad wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - f) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych;
 - g) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę, w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego;
 - h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez dostosowanie dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń w tym do przepisów przeciwpożarowych;
 - i) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod drogi publiczne, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, tereny zabudowy usług sportu i rekreacji;
 - j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
 - k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Urzędu Miasta Bartoszyce, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń;
 - l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 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 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.
- 2) Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bartoszyce tereny opracowania planu miejscowego znajdują się na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy.

W projekcie planu przewidziano zabudowę wzdłuż istniejących i projektowych dróg publicznych i dróg wewnętrznych, które umożliwiają obecnym jak i przyszłym użytkownikom oraz przedsiębiorstwom skorzystanie z transportu zbiorowego. Istniejące w sąsiedztwie opracowania drogi publiczne umożliwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Tereny objęte planem miejscowym znajdują się terenie zabudowanym i kwalifikuje się je do obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno -przestrzennej gdzie rozwój zabudowy dokonano w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy.

- 3) Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu Burmistrz Bartoszyce zważył interes publiczny i interesy prywatne. Ustosunkował się do zgłoszonych wniosków do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dalsza procedura następuje zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 4) Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:
 - a) projektowane struktury przestrzenne oparto w szczególności o istniejący system komunikacyjny z uwzględnieniem jego przebudowy oraz o projektowane ulice dojazdowe, drogi wewnętrzne i ciągi piesze uzupełniające istniejący układ drogowy;
 - b) umożliwiono połączenie projektowanych dróg z układem zewnętrznym umożliwiając maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako podstawowego środka transportu;
 - c) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych poprzez wyznaczenie ciągów pieszych, dróg dojazdowych jak również wskazanie w zakresie przeznaczenia uzupełniającego dla terenów komunikacji terenów zieleni urządzonej;
 - d) obszar, dla którego został sporządzony projekt planu położony jest głównie pośród terenów mieszkaniowych, usługowych i mieszkaniowo-usługowych, dlatego projekt przewiduje uzupełnienie i kontynuację istniejącej struktury funkcjonalno - przestrzennej.

5. Uzasadnienie dotyczące zgodności z analizą o której mowa w art. 32, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uchwałą Nr XV/78/2015 z dnia 29 października 2015 r. Rady Miasta Bartoszyce w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Bartoszyce oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Bartoszyce przyjęto „Analizę aktualności opracowań planistycznych” sporządzoną na podstawie art. 32, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z wynikami przedmiotowej analizy wskazano, że należy opracować następujące miejscowe plany / zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- ✓ Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XXXI/230/2013 Rady Miasta Bartoszyce z dnia 26.09.2013r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla trzech fragmentów miasta Bartoszyce) w granicach działki o nr ew. 4-123/128 i 4-123/133. Celem opracowania zmiany planu miejscowego jest stworzenie warunków dla rozwoju funkcji rekreacyjno-sportowej związanej z Liceum Ogólnokształcącym im. Stefana Żeromskiego w Bartoszczach.
- ✓ Zmiana Uchwały Nr 205/XXVI/2001 Rady Miasta Bartoszyce z dnia 28 lutego 2001 r. w sprawie zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Bartoszyce. Celem jest uregulowanie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu (tereny mieszkalne jednorodzinne, tereny dróg).
- ✓ Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bartoszyce w rejonie ulic: Brzozowa, Kwiatowa, Zielona. Celem jest uregulowanie warunków zagospodarowania terenów zabudowanych oraz stworzenie warunków urbanistycznych w powiązaniu z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym Uchwałą Nr 205/XXVI/2001 Rady Miasta Bartoszyce z dnia 28 lutego 2001 r.
- ✓ Zmiana Uchwały Nr 30/VI/99 Rady Miejskiej w Bartoszczach z dnia 24 lutego 1999r. w sprawie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będących zmianami miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Bartoszyce oraz miejscowego planu szczegółowego Śródmieścia Bartoszyce, w granicach administracyjnych miasta. Celem jest dostosowanie planu do obowiązujących przepisów oraz standardów opracowania planów miejscowych.

Dodatkowo z analizy wynika, że „Miasto dąży do objęcia ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów w granicach administracyjnych całej jednostki.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse gminy został oceniony w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bartoszyce”. Wybrane wnioski z opracowanej Prognozy przedstawiają się następująco:

- a) Analiza projektu planu miejscowego wskazuje, że podstawowe przeznaczenie części terenów ulegnie zmianie. W związku z powyższym prognozuje się wzrost wartości gruntu na analizowanym obszarze umożliwiającą pozyskanie do budżetu samorządu lokalnego dochodu z tytułu opłaty planistycznej. Opłata planistyczna może być jednak pobrana tylko w okresie 5 lat od daty uchwalenia planu miejscowego, pod warunkiem, że nastąpi zbycie nieruchomości. Tym samym w niniejszej prognozie przedstawiono warianty wpływów z tytułu powyższej opłaty. Należy przy tym zaznaczyć, że w przypadku zbycia nieruchomości, dla których nie założono wzrostu wartości nieruchomości w ciągu 5 lat od momentu wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poszczególne transakcje powinny zostać poddane analizie w kontekście możliwości naliczenia opłaty planistycznej.
- b) Zgodnie z przyjętymi założeniami, w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, budżet miasta Bartoszyce mogą zasilić dodatkowe wpływy z tytułu podatku od nieruchomości. Wzrost dochodów z tytułu podatku od nieruchomości będzie występował przede wszystkim na terenach dotychczas niezagospodarowanych, dla których zakłada się większą dynamikę rozwoju zabudowy. Rozwój zabudowy musi być zgodny ze wskaźnikami intensywności zabudowy określonymi dla poszczególnych terenów oraz winien uwzględniać minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki, maksymalną liczbę kondygnacji oraz inne parametry zawarte w ustaleniach szczegółowych sporządzanego planu miejscowego. Właściciele działek budowlanych realizować będą zabudowę również w zależności od planowanego zagospodarowania otoczenia budynków, warunków gruntowych, ograniczeń w zabudowie na podstawie przepisów odrębnych oraz możliwości finansowych i własnych potrzeb. W związku z powyższym w prognozie zawarto warianty wpływów z tytułu podatku od nieruchomości. Nie wyklucza się również wystąpienia zwolnień z podatku od nieruchomości na obszarze sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zmiana wpływów podatku od nieruchomości może również nastąpić wskutek zmiany obowiązujących lub uchwalenia nowych przepisów prawa.
- c) Ze względu na brak szczegółowych danych dotyczących aspektów technicznych planowanych do wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej należy podkreślić, że przedstawione w prognozie koszty ich realizacji mają jedynie charakter informacyjny. Właściwe obliczenie kosztów budowy dróg i sieci infrastruktury technicznej możliwe będzie na podstawie analizy sporządzonego w przyszłości projektu budowlanego.
- d) W granicach sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości predysponowane do nabycia przez miasto Bartoszyce położone są w granicach terenów stanowiących przestrzeń publiczną, których realizacja stanowi inwestycję celu publicznego.
- e) Sporządzany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje w większości grunty znajdujące się w zasięgu infrastruktury technicznej, których budowa należy do zadań własnych gminy. Zaliczyć należy do nich przede wszystkim tereny o charakterze inwestycyjnym, zlokalizowane w sąsiedztwie dróg publicznych, w których poprowadzona jest zbiorcza sieć wodociągowa i kanalizacja sanitarna. Na chwilę obecną brak jest jednak danych dotyczących szczegółowych aspektów technicznych i planów realizacyjnych inwestycji z zakresu budowy urządzeń infrastruktury technicznej na terenach, które obecnie nie posiadają możliwości przyłączenia do sieci wod-kan. Bez względu na założenia przyjęte powyżej, w przypadku realizacji urządzeń infrastruktury technicznej powinna zostać przeprowadzana analiza dotycząca możliwości naliczenia opłaty adiacenckiej uwzględniająca uwarunkowania szczególne inwestycji i nieruchomości.
- f) Prognoza wpływu ustaleń przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje również analizę ewentualnych kosztów związanych z ograniczeniem lub niemożliwością korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.