

Uzasadnienie

do projektu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bartoszyce, realizowanego na podstawie Uchwały Nr XXXIII/216/2017 Rady Miasta Bartoszyce z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bartoszyce oraz Uchwałą Nr LII/342/2018 Rady Miasta Bartoszyce z dnia 10 września 2018 r. zmieniającej Uchwałę Nr XXXIII/216/2017 Rady Miasta Bartoszyce z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów 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. z 2018 r. poz. 1945). 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 5 odrębnych obszarach:

- a) załącznik nr 1 – obszar ograniczony od południa ulicami Sportową, Partyzantów, Nowowiejskiego, od wschodu ulicą Wiejską, od północy i wschodu granicą administracyjną miasta;
- b) załącznik nr 2 – obszar ograniczony od wschodu ulicami Ogrodowa i Traugutta, od południa zabudową wielorodzinną przy ulicy nad Łyną;
- c) załącznik nr 3 – obszar ograniczony od wschodu terenami zabudowy usługowej przy ul. Kętrzyńskiej, od południa ul. Kętrzyńską, od zachodu ul. 11 Listopada, od północy terenem PKP;
- d) załącznik nr 4 – obszar ograniczony od wschodu projektowaną i istniejącą zabudową usługową przy ul. Bema, od południa projektowaną zielenią publiczną przy rzece Łynie i rzeką Łyną, od zachodu projektowaną zabudową usługową przy ul. Gdańskiej, od północy drogą wojewódzką nr 512 – ul. Gdańską;
- e) załącznik nr 5 – obszar ograniczony od wschodu zabudową wielorodzinną przy ulicach Boh. Warszawy i Brzeszczyńskiego, od południa zabudową wielorodzinną przy ulicach Curie-Skłodowskiej i Boh. Warszawy, od zachodu i północy terenami sportowo – rekreacyjnymi i zieleni parkowej.

Łączna powierzchnia wszystkich terenów objętych projektem przedmiotowego planu wynosi około 111 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) wyznaczenie nowych terenów pod budownictwo usługowe i mieszkaniowe jako uzupełnienie istniejącej zabudowy lub jako korekta obowiązujących planów miejscowych;
- c) wyznaczenie terenów parkingów w tym również zespołu garaży;
- d) uwzględnienie wniosków dotyczących zmiany obowiązujących planów miejscowych;
- e) 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 (t.j.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1405; zm.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1566 i poz. 1999)
- m) Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- n) 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.
- 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, mieszkaniowo-usługowych i produkcyjnych, 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 miejscowe plany oraz zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. 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”.