

Uzasadnienie

Podstawę do opracowania **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytna dla terenu przy ulicy Mikołaja Kopernika**, stanowiła uchwała Nr XLIII/266/22 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 31 marca 2022 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytna dla terenu przy ulicy Mikołaja Kopernika.

Celem planu jest ustalenie przeznaczenia terenu zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Szczytna. Obszar opracowania w Miejscowym Planie Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Szczytna, uchwalonym przez Radę Miejską w Szczytnie dnia 21 czerwca 1991 r. uchwałą nr XIX/118/91 dla przedmiotowego obszaru dopuszczał zabudowę mieszkaniową. W obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytna, uchwalonym przez Radę Miejską w Szczytnie Uchwałą nr XV/107/2004 z dnia 30 stycznia 2004 roku, teren ma przeznaczenie pod "RP - przeznaczenie podstawowe - tereny użytków rolnych – uprawy polowe". Dzięki zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego teren uzyska funkcję pod zabudowę mieszkaniową, zgodnie z uprzednio obowiązującym planem. Dodatkowo zmiana planu jest niezbędna do przejścia przez Gminę działek o numerach ewidencyjnych 551/1 oraz 551/2 na rzecz kontynuacji ulicy Jana Kochanowskiego i połączenia jej z ulicą Mikołaja Kopernika.

Projekt planu został poddany procedurze formalno – prawnej zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 roku, poz. 503), a zakres jego opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Jednocześnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany procedurze formalno-prawnej zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029).

Zgodnie z Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 roku, poz. 503) przedstawia się:

I. 1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4.

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: Wymagania spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w tekście uchwały jak również na załączniku nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania oraz ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W tekście uchwały wymagania spełnione zapisami:

- § 10, który określa w sposób szczegółowy funkcje terenów, wysokość zabudowy, sposób usytuowania budynków, formę dachu, kąt nachylenia dachu, intensywność zabudowy, powierzchnię zabudowy, zgodnie z wymaganiami zasad urbanistyki i architektury,
- § 6 dotyczącego zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe: Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 10 określającym szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz § 8 określającego zasady kształtowania krajobrazu.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 7 określającym zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Obszar opracowania planu nie wymagał uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych czy leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 9. Na obszarze opracowania nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, nie występują obiekty budowlane ujęte w gminnej ewidencji zabytków architektury, udokumentowane stanowiska archeologiczne objęte ochroną. Teren jest także usytuowany poza strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062): Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 13 w zakresie dotyczącym miejsc

postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jak również § 7 w zakresie dotyczącym ustalenia standardów ochrony przed hałasem.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni: Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego umożliwiające racjonalne i maksymalne wykorzystanie przestrzeni. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, pod zabudowę przeznaczono w pierwszej kolejności tereny już zabudowane, posiadające pełne uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Wskutek realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się kosztów wynikających z wypłaty odszkodowań, wynikających z obniżenia wartości nieruchomości lub ograniczenia korzystania z nieruchomości. Nie przewiduje się również istotnych nakładów kosztów związanych z infrastrukturą techniczną. Ustalone tereny zlokalizowane są przy istniejących ciągach infrastrukturalno – komunikacyjnych.

7) Prawo własności: Ustalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają prawa własności zarówno właścicieli nieruchomości jak i nieruchomości sąsiednich.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: Elementy obronności i bezpieczeństwa państwa w planie nie występują.

9) Potrzeby interesu publicznego: Wymagania spełnione poprzez zachowanie istniejącego spójnego układu komunikacyjnego dróg – zapewniającego dostęp do wszystkich działek budowlanych na terenie.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: Teren planu położony jest przy istniejących ciągach infrastruktury technicznej, i obejmuje zwarty układ zabudowy miasta. Zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną spełnione jest poprzez zapisy §14 określającego zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej tak, aby inwestycje te mogły być realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: Warunek zapewniony poprzez spełnienie wymogu art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz spełnienie art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zapewniono możliwość składania wniosków, udostępniono projekt planu do publicznego wglądu, zorganizowano dyskusję publiczną oraz zapewniono możliwość składania uwag do projektu planu.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: Warunek spełniony poprzez obwieszczenia na tablicach ogłoszeń oraz ogłoszenie w prasie i BIP o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków i uwag oraz o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, także w formie elektronicznej. Wszystkie czynności udokumentowano.

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §14. Tereny położone są w zwartym układzie zabudowy miasta, w której brak jest problemów z zaopatrzeniem w wodę.

2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne: Przeznaczenie terenu pod zabudowę ustalono na podstawie zgłoszonych potrzeb z uwzględnieniem zasad określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Szczytna oraz ograniczeń środowiskowych. Przeznaczenie przedmiotowego terenu nie narusza interesu publicznego, nie wpływa niekorzystnie na interesy prywatne i nie powoduje niekorzystnych skutków ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz będzie mieć pozytywne skutki ekonomiczne i społeczne.

3. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) **kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:** Teren opracowania planu stanowi zwartą zabudowę miasta i posiada dostęp do istniejącego układu komunikacyjnego.

2) **lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:** teren stanowi zwartą zabudowę miasta, umożliwiający dostęp do komunikacji publicznej a plan ustala nową zabudowę w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy i układu komunikacyjnego.

3) **zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:** Warunek zapewniony poprzez zapisy §13, który ustala i zachowuje istniejący układ komunikacyjny pozwalający na rozwój ruchu pieszego i rowerowego.

4) **dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:**

a) **na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy:** Nowa zabudowa wprowadzana jest w granicach struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta uzupełnia istniejącą strukturę funkcjonalno – przestrzenną.

b) **na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy:** zabudowa położona jest na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, o której mowa w lit. a.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;

Plan zgodny jest z analizą przyjętą uchwałą Nr X/71/19 Rady Miejskiej w Szczytnej z dnia 26 września 2019 r.

Plan uwzględnienia zasady uniwersalnego projektowania poprzez dopuszczenie wyposażenie terenu w postaci: dojeżdż, dojazdów, miejsc postojowych, a także poprzez określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie skutkować obciążeniami dla budżetu gminy. Ustalone w planie ciągi infrastrukturalno – komunikacyjne stanowią istniejące zagospodarowanie z wykorzystaniem istniejących dróg, których właścicielem jest gmina Szczytna. Przeznaczenie terenu pod zabudowę wynika z bezpośredniego dostępu do istniejących ciągów komunikacyjnych i infrastrukturalnych. Wskutek realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się kosztów wynikających z wypłaty odszkodowań, wynikających z obniżenia wartości nieruchomości lub ograniczenia korzystania z nieruchomości, ponieważ tereny objęte miejscowym planem należą do Gminy Szczytna. Wskutek realizacji ustaleń planu do budżetu gminy mogą wpłynąć dochody wynikające ze wzrostu podatków od nieruchomości, sprzedaży nieruchomości. W granicach opracowania planu mogą wystąpić koszty związane z realizacją czy modernizacją infrastruktury technicznej, obciążającej budżet gminy – koszty te są niezbędne dla zapewnienia prawidłowego rozwoju zabudowy miasta.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Miejską w Szczytnej przedmiotowej uchwały.