

**Uzasadnienie do uchwały Nr LXI/352/2022 Rady Miejskiej w Ostródzie
z dnia 30 listopada 2022r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miasta Ostródy w obrębie osiedla Drwęckiego - rejon ul. 3-go Maja.**

1. Podstawa prawna

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.: wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

2. Zgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Dla miasta Ostróda obowiązuje Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Ostróda, przyjęte uchwałą Nr XV/99/2015 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 30 listopada 2015 r. Zgodnie z ustaleniami studium większa część obszaru planu przeznaczona jest na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN4), która w kilku miejscach uzupełniona jest o zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW 2 i MW 3), dodatkowo od strony południowej studium przewiduje pas zieleni oddzielający zabudowę od jeziora. Teren objęty planem obejmuje ukształtowane osiedle i ma na celu przede wszystkim uporządkowanie zabudowy i wskazanie racjonalnego sposobu zagospodarowywania nielicznych działek niezabudowanych. Plan miejscowy konsumuje ustalenia studium, przy czym do czasu jego przyjęcia część terenów przewidzianych w studium na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej uzyskało prawomocne pozwolenia na budowę budynków wielorodzinnych, z czego część budynków została już zrealizowana. Dodatkowo w części budynków funkcjonujących jako jednorodzinne doszło do wydzielania dodatkowych lokali mieszkalnych (bez zmiany gabarytów budynków), co spowodowało, że z mocy prawa budynki te zostały zakwalifikowane do zabudowy wielorodzinnej (tj. budynki mieszkalne o liczbie lokali mieszkalnych większej niż 2). Należy przy tym zauważyć, że zgodnie z obowiązującymi przepisami, przyjęcie planu miejscowego nie anuluje wydanych już prawomocnych pozwoleń na budowę (nawet jeśli są sprzeczne z ustaleniami tego planu), ani nie może nakazać wyburzenia istniejących budynków (o ile nie jest to konieczne na realizację uzasadnionego celu publicznego). Dlatego też wprowadzenie na tych terenach zabudowy jednorodzinnej doprowadziłoby do powstania fikcji materialno-prawnej, zwłaszcza jeśli weźmie się pod uwagę przewidywaną długość istnienia tych budynków (szczególnie w odniesieniu do zupełnie nowych lub będących jeszcze w trakcie realizacji budynków wielorodzinnych, których przewidywana żywotność wynosi przynajmniej kilkadziesiąt lat) i doprowadziłoby do nieuzasadnionych problemów z przyszłym zagospodarowaniem. Wobec powyższego na działkach, na których powstały już budynki od początku przewidziane jako wielorodzinne, lub zostały uzyskane, jeszcze nie zrealizowane, pozwolenia na budowę, wprowadzono zabudowę wielorodzinną. Natomiast na terenach, na których doszło do przekształcenia budynków jednorodzinnych na wielorodzinne w wyniku wydzielania dodatkowych lokali mieszkalnych, dopuszczono ich adaptację.

3. Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r., poz. 503 ze zm.), tj.:

- **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu w §3 oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w §4.
- **walory architektoniczne i krajobrazowe** – przede wszystkim poprzez określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w ustaleniach szczegółowych oraz określenie zasad ochrony krajobrazu w §5.
- **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – plan wprowadza ustalenia w tym zakresie w §5.
- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – plan wprowadza ustalenia w tym zakresie w §6.
- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami** – plan nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych w tym ilości miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

W obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszaru osuwania się mas ziemnych oraz zakłady przemysłowe mogące być źródłem zagrożenia dla mieszkańców.

- **walory ekonomiczne przestrzeni** – plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. Jednak zawarte w ustaleniach szczegółowych planu warunki dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni, przy uwzględnieniu zasad zrównoważonego rozwoju.
- **prawo własności** – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, między innymi poprzez ustalenie co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- **potrzeby interesu publicznego** – plan wskazuje na racjonalne wykorzystanie terenu wraz z wyznaczeniem sposobu obsługi, w tym w zakresie dostępu do dróg publicznych oraz ochrony terenów nadjeziornych, zapewniając dostęp do jeziora.
- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz zapewnienia odpowiedniej jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – plan w §9 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – organ sporządzający plan zapewnił udział społeczeństwa w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania wniosków oraz wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, a także zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z możliwością składania uwag. Dodatkowo, plan był przedmiotem rozszerzonych konsultacji społecznych, które wiązały się z zaangażowaniem okolicznych mieszkańców, a także wydłużenia konsultacji społecznych i zorganizowanie dodatkowych spotkań z władzami miasta, urzędnikami oraz podmiotem przygotowującym projekt planu.
- **zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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**

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu do planu zostały złożone 3 uwagi od okolicznych mieszkańców dotyczące wprowadzonych w planie funkcji zabudowy, przy czym ze względu na brak zgodności ze studium oraz wychodzenie poza zakres planu uwagi te nie mogły zostać uwzględnione.

Przy sporządzaniu planu oraz przy rozpatrywaniu uwag ważony był zarówno interes publiczny jak i interes prywatny poszczególnych osób, przy czym różne podmioty miały inne oczekiwania co do ostatecznego kształtu planu miejscowego, zwłaszcza w odniesieniu do dopuszczenia zabudowy wielorodzinnej. Zgłaszane problemy i uwagi były analizowane i uwzględniane w zakresie zgodnym z polityką przestrzenną określoną w studium, zasadami zrównoważonego rozwoju oraz ładu przestrzennego.

Przy przygotowywaniu projektu planu wykorzystano opracowania sporządzone w toku procedury planistycznej, tj.: „Opracowanie ekofizjograficzne”, „Prognozę oddziaływania na środowisko” oraz „Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu”, wymagane odpowiednimi przepisami.

- **projekt planu jest zgodny** z wynikami Analizy zagospodarowania przestrzennego miasta Ostróda.
- **wpływ na finanse publiczne** – zgodnie z prognozą skutków finansowych, w związku z tym że teren objęty planem jest niemal w całości zabudowany, jego uchwalenie będzie miało mały wpływ na finanse gminy. Przewiduje się możliwy niewielki wzrost wartości podatku od nieruchomości oraz potencjalny spadek wartości nieruchomości w związku z ograniczeniem możliwości realizacji zabudowy wielorodzinnej.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską w Ostródzie niniejszej uchwały jest uzasadnione.