

**Uzasadnienie do Uchwały Rady Miejskiej w Kętrzynie
Nr XXIX /169/ 12
z dnia 19 kwietnia 2012r.**

ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA KĘTRZYN pt. „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn w rejonie ulic Asnyka, Traugutta, Sikorskiego, Pl. Marsz. J. Piłsudskiego, Kajki, Kościuszki i okolic jeziora miejskiego w Kętrzynie oznaczonego jako jednostka „C” uchwalonego przez Radę Miejską w Kętrzynie uchwałą nr XVII / 129 / 99 z dnia 29 grudnia 1999r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa warmińsko – mazurskiego nr 7, poz. 70 z 04 lutego 2000r.; zmienionego w rejonie terenu położonego pomiędzy ulicami R. Traugutta, Kaszubska i Piwną uchwałą Rady Miejskiej w Kętrzynie nr LI / 340 / 2002 z dnia 15 maja 2002r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa warmińsko – mazurskiego nr 73, poz. 1120 z 21 czerwca 2002r.; zmienionego w rejonie terenu położonego pomiędzy ulicami M. Kajki i M. Reja uchwałą Rady Miejskiej w Kętrzynie nr XXXI / 150 / 08 z dnia 17 kwietnia 2008r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa warmińsko – mazurskiego nr 80, poz. 1518 z 21 maja 2008r. - **W OBSZARZE OGRANICZONYM PASEM ULIC: A. ASNYKA, POCZTOWA, R. TRAUGUTTA, KASZUBSKA (WRAZ Z TRENEM NIERUCHOMOŚCI KASZUBSKA 7 PRZYLEGŁEJ DO OPISANEGO OBSZARU).**

Zgodnie z art. 14 ust.1, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003r. poz. 717 z późniejszymi zmianami) w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z wymaganiami ustawowymi przed podjęciem uchwały, o której mowa wyżej niezbędnym jest dokonanie analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu oraz analizy stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań projektowych z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn”. Podstawą prawną analizy w zakresie j.w. jest art.14 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003r. poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz uchwała Rady Miejskiej w Kętrzynie nr XV/96/99 z dnia 27.10.1999r. w sprawie: uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn.

Do działań mających na celu analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany obowiązującego w obszarze ograniczonym pasem ulic: A. Asnyka, Pocztowa, R. Traugutta, Kaszubska (wraz z trenem nieruchomości Kaszubska 7 przyległej do opisanego obszaru) planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn pt. „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn w rejonie ulic Asnyka, Traugutta, Sikorskiego, Pl. Marsz. J. Piłsudskiego, Kajki, Kościuszki i okolic jeziora miejskiego w Kętrzynie oznaczonego jako jednostka „C” uchwalonego przez Radę Miejską w Kętrzynie uchwałą nr XVII / 129 / 99 z dnia 29 grudnia 1999r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa warmińsko – mazurskiego nr 7, poz. 70 z 04 lutego 2000r. zmienionego w rejonie terenu położonego pomiędzy ulicami R. Traugutta, Kaszubska i Piwną uchwałą Rady Miejskiej w Kętrzynie nr LI / 340 / 2002 z dnia 15 maja 2002r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa warmińsko – mazurskiego nr 73, poz. 1120 z 21 czerwca 2002r.; zmienionego w rejonie terenu położonego pomiędzy ulicami M. Kajki i M. Reja uchwałą Rady Miejskiej w Kętrzynie nr XXXI / 150 / 08 z dnia 17 kwietnia 2008r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa warmińsko – mazurskiego nr 80, poz. 1518 z 21 maja 2008r. - przystąpiono z upoważnienia Burmistrz Miasta Kętrzyn w odpowiedzi na zgłaszane wnioski i zainteresowanie społeczne poprawą standardów zagospodarowania przestrzennego i funkcjonalnego analizowanego obszaru oraz realizując wnioski uzyskane w trakcie oceny aktualności obowiązującego w obszarze planu miejscowego.

Analizując stan funkcjonalno przestrzenny obszaru przewidzianego do objęcia uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, zasadność przystąpienia do sporządzenia niniejszej zmiany planu miejscowego oraz niezbędny zakres prac planistycznych ustalono, co następuje:

1. obszar o powierzchni ok. 6,0 ha wyznaczony przez ciąg ulic A. Asnyka, Pocztowa, R. Traugutta i Kaszubska stanowi część historycznego i funkcjonalnego centrum miasta Kętrzyn; obszar

wykorzystywany jest przede wszystkim na potrzeby funkcji mieszkalnej, usługowej i mieszkalno usługowej; zabudowa opisanego kwartału tylko w niewielkim stopniu jest realizowana jako wolnostojąca w większości zarówno zabudowa historyczna jak i współczesna jest realizowana jako zabudowa segmentowa - kamienicowa; do końca XX wieku znaczną część analizowanego terenu zajmowała zabudowa przemysłowa dawnego browaru; ze względu na dużą uciążliwość opisanej funkcji przemysłowej (wyziewy, hałas) teren otaczający zakład stał się zdegradowany i nieatrakcyjny pod względem inwestycyjnym; od momentu ogłoszenia upadłości w roku 2001r. ze względu na zaniedbania kolejnych właścicieli zespół obiektów poprzemysłowych ulegał postępującej degradacji (obecnie na ukończeniu są prace rozbiórkowe); dotychczas analizowany obszar był zaliczany do terenów w pełni zagospodarowanych - tym samym w ich obszarze potencjalne działania inwestycyjne projektowano w minimalnym zakresie bez zmian funkcji; zaistniałe w ostatnich latach zmiany społeczno gospodarcze, likwidacja funkcji przemysłowej w obszarze oraz potrzeba podjęcia działań porządkujących w strategicznym rejonie miasta Kętrzyn nakazują podjęcie działań nowelizujących obowiązujące na analizowanym terenie prawo miejscowe;

2. właściciel nieruchomości Asnyka 1 w Kętrzynie (Spółka z o.o. Galeria Browar ul. Żelazna 59/1002 00-871 Warszawa reprezentowana przez Prezesa Zarządu Pana Adama Janusza Budnego) wniósł o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu dawnego browaru w Kętrzynie (działka nr 193/2, 193/3 obr. 3); teren dawnego browaru ze względu na katastrofalny stan techniczny tworzących go obiektów (nakaz rozbiórki w trakcie realizacji) nie może być użytkowany w dotychczasowy sposób, a ponadto właściciel nie jest zainteresowany kontynuacją w jej obrębie dotychczasowej funkcji przemysłowej; zgodnie z wnioskiem właściciela nieruchomości nowa funkcja obszaru powinna umożliwić szersze i bardziej elastyczne niż dotychczas możliwości inwestycyjne i zagospodarowania np. przeznaczając teren pod lokalizację: usług komercyjnych i publicznych, handel, gastronomia, biura, drobna wytwórczość i rzemiosło oraz możliwość lokalizacji miejsc parkingowych związanych z obsługą obiektów;
3. analizując obecny sposób zagospodarowania i użytkowania terenów bezpośrednio przyległych do omawianej działki nr 193/2, 193/3 obr.3 wyodrębniono następujące obszary mogące oddziaływać w sposób bezpośredni lub pośredni na sposób zagospodarowania i użytkowania analizowanego terenu kształtując ostateczny sposób jego zagospodarowania:
 - a) układ dróg publicznych wokół terenu dz. nr 193/2, 193/3 obr.3 w tym: klasa występujących dróg, realizowany w ich obrębie schemat organizacji ruchu oraz realizowane w ich obrębie plany inwestycyjne i istniejące możliwości ich dostosowania na potrzeby obsługi nowej funkcji na obszarze dawnego browaru w zakresie niezbędnym dla generowanego obciążenia,
 - b) zasięg niezbędnych terenów ochronnych dla obszaru jeziora miejskiego, studni głębinowych, lewara służącego regulacji poziomu wody w jeziorze miejskim oraz zbiorczego kanału miejskiej kanalizacji deszczowej,
 - c) obszar istniejącego zespołu garażowego, jego struktura własnościowa,
 - d) obszar intensywnej zabudowy o funkcji: mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej, mieszkaniowo - usługowej (usługi nieuciążliwe o charakterze podstawowym, gastronomia), usługowej (usługi z zakresu: administracji, oświaty, ochrony zdrowia, gastronomii, handlu) i rzemiosła,
 - e) strefa B ochrony konserwatorskiej obowiązujące w jej obrębie wymogi w zakresie inwestowania, sąsiedztwo obiektów zabytkowych objętych ochroną konserwatorską jak również zasięg oddziaływania strefy K ochrony krajobrazu;
4. teren objęty niniejszą analizą jest terenem w pełni uzbrojonym w podstawowe sieci infrastruktury technicznej oraz posiada bezpośredni dostęp do funkcjonujących dróg publicznych; analizowany obszar przy właściwym uregulowaniu funkcji oraz standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na etapie planu miejscowego będzie stanowił atrakcyjny teren inwestycyjny i rozwojowy dla miasta Kętrzyna.
5. zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn” obszar objęty uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego znajduje się w zasięgu:
 - a) obszaru o funkcji mieszkalnej i usługowej - tj. terenów lokalizacji zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji usługowych niekolidujących z funkcją mieszkaniową jako wiodącą; w obrębie tego obszaru:
 - tereny zabudowy istniejącej należy poddać działaniom w zakresie porządkowania zagospodarowania i zabudowy terenu mającym między innymi za zadanie likwidację zabudowy tymczasowej i prowizorycznej, uzupełnienie terenów o potrzebne dla poprawy standardu życia mieszkańców z tego obszaru funkcje usługowe, rozwiązania komunikacyjne, elementy zagospodarowania terenu związane z rekreacją i zielenią,
 - tereny zabudowy nowej - inwestowanie na tych terenach powinno odbywać się w oparciu o opracowane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego o zakresie i szczegółowości określonej w „Studium...”,

- b) obszaru koncentracji usług ogólnomiejskich - tj. obszaru wymagający ustalenia niezbędnego zakresu działań przestrzennych w planie, rewaloryzacji i rewitalizacji obszaru lub w przypadku oceny narastania konfliktów opracowanie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego; opracowania planistyczne powinny uwzględnić przede wszystkim działania zmierzające do uporządkowania bloków zabudowy mieszkaniowo - usługowej, likwidację zabudowy prowizorycznej, tymczasowej i gospodarczej, wygospodarowanie nowych miejsc parkingowych w kwartale; realizacja zamierzeń na tym obszarze winna uwzględniać ustalenia wynikające z wytycznych konserwatorskich obowiązujących w obrębie strefy B ochrony konserwatorskiej, której zasięgiem jest objęty cały obszar wnioskowany do objęcia planem miejscowym;
 - c) oraz na pograniczu obszaru o funkcji turystycznej, rekreacyjnej i zieleni - tj. obszary parków, skwerów i zieleni przyulicznej oraz tereny zieleni osiedlowej, które bez szczególnego uzasadnienia nie będą likwidowane, braki w projektowanym lub niezbędnym zagospodarowaniu nieruchomości będą uzupełniane o zieleni i urządzenia niezbędne do poprawy standardu korzystania z nich, nowo realizowane inwestycje (a szczególnie nowo wznoszone budynki) będą posiadać zieleni przed ich odbiorem, tereny o dużej deniwelacji oraz skarpy na terenach zainwestowania miejskiego będą obsadzone zielenią pełniącą także funkcję glebochronną,
 - d) ponadto teren objęty analizą znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej „B” - gdzie szczególną ochroną obejmuje się historyczny układ ulic i placów oraz skalę, rozwiązania materiałowe i wygląd zewnętrzny budynków w zakresie istotnym dla utrzymania historycznego charakteru poszczególnych założeń lub obiektów zabytkowych;
 - e) oraz na pograniczu obszaru wskazanego do objęcia szczególną ochroną przyrodniczą tj. terenu bezpośrednio znajdującego się w otoczeniu Jeziorka Miejskiego, które postulowane jest do objęcia szczególną ochroną przyrodniczą.
6. Analizując zasadność przystąpienia do sporządzenia zmiany planu j.w oraz analizując stopień zgodności przewidywanych rozwiązań projektowych z ustaleniami obowiązującego studium ustalono, co następuje:
- a) obowiązujące w analizowanym obszarze miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn opracowany w latach 1997 - 1999 tworzył podstawy do organizacji przestrzennej miasta Kętrzyn adekwatnej do ówczesnej sytuacji społeczno ekonomicznej; zmiany w sytuacji własnościowej obszaru, potrzeba konkretnych działań inwestycyjnych odpowiadających na zapotrzebowanie rozwijającego się społeczeństwa doprowadziły do konieczności kolejnych zmian (aktualizacji) obowiązującego prawa miejscowego; dotychczasowe zmiany miały charakter regulujący zapisy planu w sposób adekwatny do aktualnych potrzeb inwestycyjnych w granicach planu, a mających głównie na celu wytworzenie zwartej i uporządkowanej tkanki miejskiej, która przyniesie miastu i jego mieszkańcom wymierne korzyści społeczne i ekonomiczne.
 - b) zaproponowane przez właściciela dz. nr 193/2, 193/3 obr.3 rozwiązania dotyczące projektowanych funkcji w części dotyczącej lokalizacji w obszarze opracowania drobnej wytwórczości i rzemiosła kolidują z przyjętymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn” założeniami polityki przestrzennej miasta w związku, z czym postanowiono wykluczyć ich lokalizację na analizowanym terenie;
 - c) ze względu na powiązania funkcjonalno przestrzenne uzasadnionym jest objęcie zasięgiem opracowania oprócz wnioskowanej działki nr 193/2, 193/3 obr.3 położonej przy ul. Asnyka 1 w Kętrzynie również tereny bezpośrednio przyległe, będące we wzajemnym zasięgu oddziaływania - wymóg ten spełnia obszar zlokalizowany pomiędzy ulicami Kaszubska, Kościuszki, Asnyka, Traugutta (do skrzyżowania z Kaszubską) w Kętrzynie (łącznie z pasami drogowymi tych ulic) i nieruchomość Kaszubska 7;
 - d) zgodnie z przyjętymi założeniami polityki przestrzennej miasta Kętrzyn w obszarze przewidzianym do objęcia opracowaniem przewiduje się realizację funkcji mieszkalnej, usługowej i mieszkalno usługowej oraz infrastruktury technicznej i komunikacji zapewniającej prawidłowe połączenie obszaru z otoczeniem.
7. Zmiana funkcji analizowanego zespołu działek poprzez uchwalenie nowego planu miejscowego oraz przyjęcie adekwatnych do nowej funkcji i uwarunkowań zewnętrznych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu przyczyni się do rewitalizacji byłego terenu przemysłowego oraz obszaru zdegradowanej zabytkowej zabudowy mieszkaniowej; ukierunkowane działania zapewnią właściwy sposób ekspozycji i użytkowania terenów, i obiektów zabytkowych oraz przyczyni się do prawidłowego zagospodarowania terenu.
8. Niezbędny zakres prac planistycznych przy opracowaniu zmiany planu miejscowego należy określić na podstawie art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniając stosowne zapisy „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn”, przepisy odrębne odnoszące się do obszaru objętego opracowaniem oraz wnioski zgłoszone przed w trakcie wszczętego postępowania.