

RADA MIEJSKA
w Kętrzynie

UCHWAŁA Nr XLIX/297/ 13
RADY MIEJSKIEJ W KĘTRZYNIE
z dnia 23 maja 2013 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn w kwartale terenu położonego pomiędzy ulicami Bałtycką, Szpitalną, Marii Curie – Skłodowskiej, Wł. Jagiełły, Rynkową i granicą administracyjną miasta Kętrzyn uchwalonego przez Radę Miejską w Kętrzynie uchwałą nr XXXIV / 232 / 04 z dnia 28 października 2004 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego nr 168, poz. 2082 z dnia 07 grudnia 2004 r. - w obszarach przeznaczonych na realizację i utrzymanie usług, przemysłu i składów zlokalizowanych przy ulicach Chrobrego, Jagiełły i Rynkowej w Kętrzynie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203; z 2005r. Nr 172 poz. 1441; z 2006r. Nr 17 poz.128, Nr 175, poz. 1457 i Nr 181, poz. 1337; z 2007r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974 i Nr 173 poz.1218; z 2008r. Nr 180 poz.1111, Nr 223 poz. 1458; 2009r. Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241; 2010r. Nr 28 poz. 142, Nr 28 poz. 146, Nr 106 poz. 675, Nr 40 poz. 230; 2011r. Nr 117 poz.679, Nr 134 poz. 777, Nr 21 poz. 113, Nr 217 poz. 1281, Nr 149 poz. 887; z 2012 r. poz. 567; z 2013 poz. 153) oraz na podstawie art. 14 ust.1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 12 czerwca 2012 r., poz. 647 ze zmianami: Dz. U. z 2012 r. poz. 951 i 1445; z 2013 r. poz. 21) - Rada Miejska w Kętrzynie uchwała :

§ 1.

Przystąpić do sporządzenia zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn w kwartale terenu położonego pomiędzy ulicami Bałtycką, Szpitalną, Marii Curie – Skłodowskiej, Wł. Jagiełły, Rynkową i granicą administracyjną miasta Kętrzyn uchwalonego przez Radę Miejską w Kętrzynie uchwałą nr XXXIV / 232 / 04 z dnia 28 października 2004 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego nr 168, poz. 2082 z dnia 07 grudnia 2004 r. - na terenach przeznaczonych na realizację i utrzymanie usług, przemysłu i składów zlokalizowanych przy ulicach Chrobrego, Jagiełły i Rynkowej w Kętrzynie.

§ 2.

Granice obszaru objętego zmianą planu miejscowego określa załącznik graficzny Nr 1 do uchwały.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kętrzyn.

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu w sposób zwyczajowo przyjęty w mieście Kętrzyn.



PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
w Kętrzynie
Stanisław Wachnik

Uzasadnienie do Uchwały Rady Miejskiej w Kętrzynie
Nr XLIX/297/ 13
z dnia 23 maja 2013

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn w obszarach przeznaczonych na realizację i utrzymanie usług, przemysłu i składów zlokalizowanych przy ulicach Chrobrego, Jagiełły i Rynkowej w Kętrzynie oraz analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn

Zgodnie z wymogami art.14 ust.5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 12 czerwca 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) - przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu - niezbędne jest dokonanie analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu oraz analizy stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zakres i cele przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego :

Do wykonania analiz przewidzianych w art.14 ust.5 cyt. ustawy przystąpiono w związku z wnioskiem spółki MST - Magnetic System Technology sp. z o.o. z siedzibą przy ul.Chrobrego 8 w Kętrzynie wnoszącej do Burmistrza miasta Kętrzyn o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego na terenie działania firmy MST sp. z o.o. zlokalizowanej w granicach nieruchomości spółki PHILIPS przy ul.Chrobrego 8 w Kętrzynie.

Wnioskodawca wystąpił o rozważenie możliwości dokonania takich zmian w ustaleniach planu, które w rezultacie usunęłyby bariery inwestycyjne wyrażone w formie warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – szczególnie w zakresie wskaźników intensywności zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej. Jako przykład pożądaných zapisów w planie przywołano przy tym ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze położonym między ulicami Przemysłowa – Mazowiecka – Bałtycka.

Wniosek firmy MST sp. z o.o. był podstawą do przeprowadzenia analizy planu miejscowego pod względem oceny warunków inwestowania na terenach przeznaczonych na realizację i utrzymanie usług, przemysłu i składów oznaczonych symbolem UPS.

W jej wyniku wniosek o zmianę planu obowiązującego na terenie lokalizacji firmy MST sp. z o.o. w zakresie warunków inwestowania został uznany za reprezentatywny dla pozostałych terenów zabudowanych zakładami produkcyjnymi zlokalizowanymi w granicach tego planu.

Wobec powyższego postanowiono objąć całościowo procedurą zmiany planu tereny działających zakładów produkcyjnych zlokalizowanych przy ul.Chrobrego, Jagiełły i Rynkowej (PHILIPS, Fabryka Plastików Kwidzyń sp. z o.o., MST sp. z o.o., MTI Furninova, ZPO WARMIA) oraz zakładów rzemieślniczych przy ul.Rynkowej w celu usunięcia możliwych barier w rozwoju tych firm przy jednoczesnym zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

Wniosek firmy MST o zmianę planu dotyczył również zmiany przeznaczenia przyległego terenu zieleni urządzonej na działce nr 28/2 obr. 3 przy ul. M.Curie-Skłodowskiej pod zabudowę usług, przemysłu i składów (rozszerzenie obszaru UPS-2).

Ze względu na powiązania funkcjonalno - przestrzenne uzasadnionym jest objęcie zasięgiem zmiany planu tereny zakładów produkcyjnych, jak również tereny bezpośrednio przyległe będące we wzajemnym zasięgu oddziaływania - wymóg ten spełnia obszar zlokalizowany między ulicami Rynkową, Jagiełły, M. Curie-Skłodowskiej, granicą adm. miasta, Parkową, Chrobrego, Lipową i Jagiełły (granice zgodnie z zał. graficznym).

Uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne obszaru objętego zmianą planu :

- powierzchnia obszaru wskazanego do objęcia zmianą planu wynosi ok. 24,0 ha.
- obszar wskazany do objęcia zmianą planu obejmuje tereny największych zakładów produkcyjnych w mieście - PHILIPS, Fabryka Plastików Kwidzyń sp. z o.o., MST sp. z o.o., MTI Furninova, ZPO WARMIA zlokalizowanych przy ulicach Chrobrego, Jagiełły i Rynkowej oraz tereny sąsiednich zakładów stolarskich przy ul.Chrobrego i zakładów rzemieślniczych przy ul.Rynkowej wraz z terenem inwestycyjnym położonym na ich zapleczu, między ulicami Rynkową i Jagiełły. Na terenach zakładów produkcyjnych i rzemieślniczych prowadzona jest intensywna działalność gospodarcza. Do nieruchomości przy ul.Chrobrego 8 przylega od południa

teren zielony w stanie naturalnym. Obszar zmiany planu obejmuje ponadto powiązane z nimi funkcjonalno-przestrzennie tereny przyległe położone przy M. Curie-Skłodowskiej i Lipowej.

- wskazane zakłady przemysłowe podlegają sukcesywnie rozbudowie i stanowią główne źródło miejsc pracy w mieście.
- tereny zakładów produkcyjnych i rzemieślniczych wnioskowane do objęcia zmianą planu miejscowego są zainwestowane oraz w pełni uzbrojone w podstawowe sieci infrastruktury technicznej oraz posiadają bezpośredni dostęp do dróg publicznych; tereny inwestycyjne położone na zapleczu ul. Rynkowej pozostają nadal użytkowane jako ogrody działkowe.
- w sąsiedztwie obszaru wskazanego do objęcia zmianą planu funkcjonują tereny zieleni urządzonej (park), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, tereny ogrodów działkowych.

Sytuacja planistyczna obszaru objętego zmianą planu :

1. Na obszarze wskazanym do zmiany planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn w kwartale terenu położonego pomiędzy ulicami Bałtycką, Szpitalną, Marii Curie – Skłodowskiej, Wł. Jagiełły, Rynkową i granicą administracyjną miasta Kętrzyn uchwalony przez Radę Miejską w Kętrzynie uchwałą nr XXXIV / 232 / 04 z dnia 28 października 2004 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego nr 168, poz. 2082 z dnia 07 grudnia 2004 r.
2. W granicach administracyjnych miasta Kętrzyn obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn przyjęte przez Radę Miejską w Kętrzynie uchwałą nr XV/96/99 z dnia 27.10.1999 r.
3. Według ustaleń obowiązującego planu miejscowego tereny zakładów produkcyjnych i rzemieślniczych wskazanych do objęcia zmianą planu to obszary oznaczone jako UPS-1 i UPS-2, czyli tereny usług, przemysłu i składów o niskiej i wysokiej intensywności zabudowy; na obszarach tych dopuszcza się funkcję mieszkaniową jako wbudowaną w budynki usługowe z ograniczeniem do 10% pow. użytkowej całego budynku.
Ponadto we wskazanych granicach opracowania znajdują się teren zieleni urządzonej ZN-2; tereny usług U-1, U-2, U-3; zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MWU-2; jednorodzinnej MNU-2; teren parkingu KS-1.

W części obszar jest objęty strefą B ochrony konserwatorskiej.

Ustalenia dla obszarów UPS-1 i UPS-2 usług, przemysłu i składów :

- najważniejsze wskaźniki dot. kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla UPS to:
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w.i.z. - 1,0 dla UPS-1 i 1,7 dla UPS-2
 - maksymalna wysokość budynków - 25 m,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce budowlanej – 25% dla UPS-1 i 40% dla UPS-2.
 - maksymalna pow. zabudowana na działce budowlanej - 50% powierzchni działki,
 - liczba miejsc postojowych - min. 3 na 100 m² powierzchni użytkowej i 35 miejsc na 100 osób zatrudnionych lub użytkowników.
- barierą w inwestowaniu na terenach UPS-1 i UPS-2 może być przede wszystkim obowiązek zachowania min. 25% (UPS-2) lub 40% (UPS-1) powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnej powierzchni zabudowanej 50% powierzchni działki, co ogranicza możliwość rozbudowy zakładów.
- niezbędny zakres zmian planu poprawiający warunki inwestowania (jak w dzielnicy przemysłowo-składowej) :
 - nie wyznaczać min. pow. biologicznie czynnej lub 5% na terenach nowej zabudowy,
 - nie wyznaczać maksymalnej pow. zabudowanej,
 - uściślić zapisy co do liczby miejsc postojowych dla zakładów produkcyjnych,
 - zrezygnować z sytuowania drogi wewnętrznej KDW-1 przez teren zakładów PHILIPS,
 - usunąć zasięg strefy B ochrony konserwatorskiej na terenie zakładów PHILIPS.

4. W ustaleniach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyna zapisano, iż rozwój miasta Kętrzyna opierać się będzie między innymi na rozwoju i powstawaniu przemysłu, zaś celem strategicznym rozwoju miasta jest przygotowanie terenów pod budowę nowych miejsc pracy.

Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań tereny zakładów produkcyjnych PHILIPS, Fabryki Plastików Kwidzyń sp. z o.o., MST sp. z o.o., MTI Furninova, ZPO WARMIA wnioskowane do objęcia uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu stanowią obszary o funkcji przemysłowo - skladowej tj. tereny o wiodącej funkcji przemysłu i składów z dopuszczeniem usług i usług produkcyjnych, a także budowy mieszkań prywatnych właścicieli

obiektów spełniających wymogi przepisów odrębnych; tereny zakładów rzemieślniczych przy ul. Rynkowej stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

- Tereny istniejących funkcji przemysłowo-składowych powinny być poddawane następującym działaniom:
 - sukcesywna likwidacja bądź ograniczenie uciążliwości funkcjonowania obiektów (szczególnie poprzez zmiany technologiczne, ograniczenie emisji zanieczyszczeń do atmosfery i wód gruntowych oraz ograniczenie hałasu),
 - dążenie do racjonalnego, intensywnego wykorzystania terenów zabudowy składowo-przemysłowej,
 - podnoszenie poziomu estetycznego i użytkowego zagospodarowania poszczególnych terenów i ulic,
 - kompleksowe uporządkowanie stosunków wodnych w oparciu o kompleksowe projekty kanalizacji deszczowej i melioracji wolnych terenów stanowiących oferty lokalizacyjne dla potencjalnych inwestorów,
- Tereny projektowanej funkcji przemysłowo-składowej należy poddawać tym samym wymaganiom, co w.w. zabudowę istniejącą:
 - minimalizacja uciążliwości,
 - intensywne wykorzystanie terenu,
 - egzekwowanie pełnego zagospodarowania terenu i wymagań w zakresie estetycznym.

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu :

1. sytuacja społeczno – gospodarcza na terenie miasta Kętrzyna powoduje, że należy podejmować i popierać wszelkie działania mające na celu zwiększenie liczby miejsc pracy.
2. zmiana planu miejscowego polegająca na ustaleniu nowych wskaźników dot. kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, głównie w zakresie minimalnej pow. biologicznie czynnej i maksymalnej pow. zabudowanej, przyczyni się do racjonalnego wykorzystania i zagospodarowania terenów zakładów produkcyjnych i rzemieślniczych.
3. zasadne jest ustalenie jednakowych standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla wszystkich obszarów usług, przemysłu i składów oznaczonych w planach jako UPS - na wzór ustaleń przyjętych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze położonym między ulicami Przemysłowa – Mazowiecka – Bałtycka.
4. zmiana planu miejscowego pozwoli na stworzenie w analizowanym obszarze takich standardów projektowania zagospodarowania terenu, które pozostaną w zgodzie z przepisami prawa, a jednocześnie nie będą wpływać ograniczająco na zamierzenia inwestorów.
5. w ramach obowiązującej polityki przestrzennej miasta postulowana zmiana planu polegająca na intensyfikacji zabudowy oraz poszerzenie zasięgu obszaru o funkcji produkcyjnej na przyległym terenie przyczyni się do skuteczniejszej aktywizacji gospodarczej wskazanych obszarów.
6. zmiana miejscowego planu umożliwi wykorzystanie potencjału inwestycyjnego zakładów produkcyjnych i rzemieślniczych z zachowaniem zasad ochrony środowiska i ładu przestrzennego oraz wpłynie korzystnie na rozwój miasta.
7. tereny zakładów produkcyjnych i rzemieślniczych wnioskowane do objęcia zmianą planu miejscowego są zainwestowane oraz w pełni uzbrojone w podstawowe sieci infrastruktury technicznej oraz posiadają bezpośredni dostęp do dróg publicznych, dlatego przy właściwym uregulowaniu standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w planie miejscowym zwiększy się potencjał rozwojowy miasta Kętrzyna.
8. w rezultacie zmiany planu miejscowego należy oczekiwać zwiększenia liczby miejsc pracy.

Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gmina Miejska Kętrzyn przyjęła do realizacji zasady polityki przestrzennej miasta, kierunki jego rozwoju, w tym rozmieszczenie obszarów o funkcji przemysłowo – składowej.

Według ustaleń studium tereny zakładów produkcyjnych PHILIPS, Fabryki Plastików Kwidzyn, MST sp. z o.o., MTI Furninova, ZPO WARMIA wnioskowane do objęcia uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu stanowią obszary o funkcji przemysłowo - składowej tj. tereny o wiodącej funkcji przemysłu i składów z dopuszczeniem usług i usług produkcyjnych. W

studium wskazano, że należy dążyć do racjonalnego, intensywnego wykorzystania terenów zabudowy składowo-przemysłowej.

Porównanie planowanych do wprowadzenia rozwiązań w zmianie miejscowego planu do kierunków rozwoju miasta zapisanych w studium wykazuje, że nie naruszają one ustaleń Studium, co pozwala uznać, iż zmiana planu będzie realizować kierunki rozwoju miasta i kształtować strukturę przestrzeni zgodnie z polityką zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn.

Podsumowując, w wyniku przeprowadzonych analiz stwierdzono, iż planowana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów przeznaczonych na realizację i utrzymanie usług, przemysłu i składów zlokalizowanych przy ulicach Chrobrego, Jagiełły i Rynkowej w Kętrzynie jest celowa i uzasadniona, jak również nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn.

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 i w trakcie procedury sporządzania zmiany planu.



PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
w Kętrzynie
Stanisław Wachnik

Załącznik do uchwały
Rady Miejskiej w Kętrzynie
Nr XLIX / 297 / 13
z dnia 23 maja 2013 r.

Skala 1 : 5 000

Granice obszaru objętego uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn w kwartale terenu położonego pomiędzy ulicami Bałtycką, Szpitalną, Marii Curie – Skłodowskiej, Wł. Jagiełły, Rynkową i granicą administracyjną miasta Kętrzyn uchwalonego przez Radę Miejską w Kętrzynie uchwałą Nr XXXIV / 232 / 04 z dnia 28 października 2004 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego nr 168, poz. 2082 z dnia 07 grudnia 2004 r. - w obszarach przeznaczonych na realizację i utrzymanie usług, przemysłu i składów zlokalizowanych przy ulicach Chrobrego, Jagiełły i Rynkowej w Kętrzynie

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
w Kętrzynie
Stanisław Wachnik

STAROSTA KĘTRZYŃSKI
Wydział Geodezji, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ
Starostwa Powiatowego w Kętrzynie
Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 17 maja 1989r. - Prawo
geodezyjne i kartograficzne (tj. Dz.U. z 2010. r. Nr 193,
poz. 1287 ze zm.) reprodukowanie, rozpowszechnianie
i rozprowadzanie niniejszego dokumentu wymaga
zezwolenia Starosty Kętrzyńskiego
Kętrzyn, dn. 27.05.2013r.



im. **STAROSTY**
Beata Brodewicz
Wzrostek Wydziału Geodezji, Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami
dokupion najszybszy jest wyrysem w mapy
wynancyjnej wydanym
miejscu przeznaczonym do dokonania wpisu
w księdze wieczystej