

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XLIV / 244 / 09
RADY MIEJSKIEJ W KĘTRZYNIE
z dnia 25 marca 2009 r.

w sprawie: zmiany planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn w rejonie ulic Przemysłowa – Mazowiecka - Bałtycka i granica administracyjna Miasta Kętrzyn uchwalonego przez Radę Miejską w Kętrzynie uchwałą nr XXXVII / 241 / 04 z dnia 25 listopada 2004r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa warmińsko – mazurskiego nr 192, poz. 2728 z 20 grudnia 2004r.

Rada Miejska w Kętrzynie w drodze uchwały nr XXI / 100 / 07 z dnia 27 września 2007r. postanowiła o przystąpieniu do sporządzenia „Zmiany planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn w rejonie ulic Przemysłowa – Mazowiecka - Bałtycka i granica administracyjna Miasta Kętrzyn uchwalonego przez Radę Miejską w Kętrzynie uchwałą nr XXXVII / 241 / 04 z dnia 25 listopada 2004r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa warmińsko – mazurskiego nr 192, poz. 2728”

Teren położony pomiędzy ulicami Przemysłową – Mazowiecką - Bałtycką i granicą administracyjną Miasta Kętrzyn stanowi obszar o powierzchni ok. 116 ha. Obszar w znacznej części stanowi teren lokalizacji usług i przemysłu, który się ukształtował na przestrzeni XX wieku i podlega ciągłej ewaluacji wraz z zachodzącymi w jego obrębie zmianami własnościowymi oraz funkcjonalnymi. Dominujące na obszarze funkcje to: przemysł, składy, usługi uciążliwe i nieuciążliwe. W obrębie terenu opracowania wyodrębnił się niewielki zespół zabudowy mieszkaniowej o wyraźnych cechach historycznych podlegający ochronie konserwatorskiej. Ponadto w obszarze opracowania znalazły się też pojedyncze obiekty zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny zieleni nie urządzonej.

Przed podjęciem przez Radę Miejską w Kętrzynie uchwały Nr XXI/100/07 z dnia 27.09.2007r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany obowiązującego „Planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn w rejonie ulic Przemysłowa – Mazowiecka - Bałtycka i granica administracyjna Miasta Kętrzyn” zgodnie z wymaganiami art. 14 ust.5 ustawy z dn. 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta Kętrzyn dokonał analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu, oceny stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami „Studium ...” oraz na podstawie składanych w trakcie obowiązywania planu miejscowego wniosków i wyników ich analiz ustalił niezbędny zakres prac planistycznych.

W obrębie obszaru objętego opracowaniem nie występują tereny zamknięte, dla których nie sporządza się planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego. Tereny rolne zlokalizowane w obrębie obszaru objętego opracowaniem i przewidziane na cele inwestycyjne uzyskały zgodę Ministra na wyłączenie z użytkowania rolnego na etapie uchwalania wcześniej obowiązujących na tym obszarze planów, w tym miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Kętrzynie Nr XXIV / 180 / 91 z dnia 18 grudnia 1991r. oraz uchwałą Rady Gminy Kętrzyn Nr XI / 49 / 91 z dnia 18 grudnia 1991r. ogłoszonymi w Dz. Urz. Woj. olsztyńskiego z 1991 r. Nr 27 poz. 328 i 329 – plan nieobowiązujący od roku 2004,

W oparciu o politykę przestrzenną miasta określoną w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn” - po przeprowadzeniu niezbędnych inwentaryzacji, prac analityczno studialnych oraz na podstawie bieżących społecznych oczekiwań i uzyskanych wytycznych do projektu - opracowany został dla wskazanego w uchwale intencyjnej obszaru projekt zmiany planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn. Przygotowany projekt zmiany planu porządkuje strukturę funkcjonalno przestrzenną terenu objętego opracowaniem, tworzy miejsca do rozwoju przemysłu, usług, składów oraz określa zasady zagospodarowania i wykorzystania istniejących terenów zieleni rozwijające ich walory rekreacyjne oraz wytycza nowe połączenia komunikacyjne zapewniające bezkolizyjną dostępność do dróg publicznych z nowych terenów inwestycyjnych. Projekt zmiany planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno Architektonicznej oraz został uzgodniony przez ustawowo upoważnione do tego jednostki administracyjne. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu a w trakcie jego wyłożenia została przeprowadzona dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami projektowym. W związku z wyjaśnieniami udzielonymi w toku dyskusji w ustawowo określony sposób i we wskazanym terminie nie zgłoszono uwag do przedstawionego opracowania.

Zgodnie z sukcesywnie realizowanymi założeniami polityki przestrzennej miasta Kętrzyn kwartał objęty zmianą planu miejscowego jest wskazany jako obszar kierunkowy dla rozwoju przestrzennego miasta Kętrzyn w zakresie obszarów o funkcji przemysłowo - składowej. Przyjęte w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn” kierunki zagospodarowania przestrzennego wskazują obszar o funkcji przemysłowo - składowej jako teren lokalizacji funkcji przemysłu i składów z dopuszczeniem usług i usług produkcyjnych, a także budowy mieszkań prywatnych właścicieli obiektów

spełniających wymogi przepisów odrębnych. Ponadto założenia polityki przestrzennej miasta Kętrzyn wskazują znaczną część powyższego obszaru jako teren wymagający opracowania planu miejscowego, którego głównym celem jest kompleksowe zagospodarowanie wolnych terenów pod lokalizację przemysłu z wyodrębnieniem ofertowych lokalizacji pod pożądane funkcje przemysłowe. Obszar wskazany jako wymagający opracowania planu miejscowego zgodnie z założeniami „Studium ...” wymaga działań ukierunkowanych na określenie szczegółowych zasad: obsługi komunikacyjnej tego obszaru, wydzielenia terenów nadających się pod zabudowę, uzupełnienia uzbrojenia w zakresie istniejącej infrastruktury technicznej oraz regulacji stosunków wodnych tego obszaru poprzez zagospodarowanie zastoisk i terenów bagiennych na potrzeby zieleni urządzonej lub izolacyjnej. Zgodnie z ogólnymi założeniami projektowymi zmiany planu miejscowego j.w tereny istniejących funkcji przemysłowo składowych będą poddawane działaniom obejmującym sukcesywną likwidację i ograniczenie uciążliwości funkcjonujących i projektowanych obiektów przemysłowych i usługowych. W obrębie obszaru objętego zmianą planu miejscowego konieczne jest podjęcie czynności mających na celu stworzenie stosownych rezerw terenowych pod lokalizację koniecznego połączenia komunikacyjnego między ul. Mazowiecką a Bałtycką oraz pod lokalizację terenochłonnych elementów infrastruktury technicznej i gospodarki komunalnej (rezerwa terenu pod lokalizację głównego punktu zasilania miasta w energię elektryczną). Przyjęte w projekcie zmiany planu warunki i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania poszczególnych obszarów funkcjonalnych mają na celu racjonalne i intensywne wykorzystanie terenów istniejącej i projektowanej zabudowy składowo - przemysłowej, podniesienie poziomu estetycznego i użytkowego zagospodarowania poszczególnych obszarów funkcjonalnych poprzez egzekwowanie pełnego zagospodarowania terenu i wymagań w zakresie funkcjonalno użytkowym.

Występujący w obszarze objętym zmianą planu miejscowego obszar o funkcji mieszkalnej i usługowej tj. teren lokalizacji zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji usługowych nie kolidujących z funkcją mieszkaniową jako wiodącą obejmuje teren zabudowy istniejącej. Zgodnie z założeniami przyjętej polityki przestrzennej obszar ten należy poddać działaniom w zakresie: porządkowania zagospodarowania i zabudowy terenu mającym między innymi za zadanie likwidację zabudowy tymczasowej i prowizorycznej, uzupełnienia terenów o potrzebne dla poprawy standardu życia mieszkańców z tego obszaru funkcje usługowe, rozwiązania komunikacyjne, elementy zagospodarowania terenu związane z rekreacją i zielenią. Ponad to „Studium ...” wskazuje część obszaru o funkcji mieszkaniowej i usługowej jako teren do objęcia zasięgiem 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. Przyjęte rozwiązania projektowe opracowane na podstawie uzyskanych wytycznych konserwatorskich oraz badań i analiz tego terenu określają ramowe i szczegółowe warunki i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu mające na uwadze racjonalne i intensywne jego wykorzystanie.

Uchwalenie zmiany planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn w rejonie ulic Przemysłowa – Mazowiecka - Bałtycka i granica administracyjna Miasta Kętrzyn uchwalonego przez Radę Miejską w Kętrzynie uchwałą nr XXXVII / 241 / 04 z dnia 25 listopada 2004r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa warmińsko – mazurskiego nr 192, poz. 2728 z 20 grudnia 2004r. - stworzy podstawy prawne i przestrzenne wytyczne do inwestowania na tym terenie w sposób umożliwiający wytworzenie zwartej i uporządkowanej tkanki miejskiej, która przyniesie miastu i jego mieszkańcom wymierne korzyści społeczne i ekonomiczne.