

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR XV / 80 / 11
RADY MIEJSKIEJ W KĘTRZYNIE
z dnia 29 września 2011 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn kwartału terenu położonego pomiędzy ulicami Bydgoską, Chopina, rzeką Guber, Poznańską, Gdańską (od skrzyżowania z ul. Poznańską) i granicą administracyjną miasta Kętrzyn - w obszarach zlokalizowanych pomiędzy ulicami Chopina, rzeką Guber, Wileńską, Warmińską oraz zapleczem nieruchomości przy ul. Zjazdowej 1 – 15 w Kętrzynie.

Rada Miejska w Kętrzynie w drodze uchwały Nr XXI/99/07 z dnia 27 września 2007 r. postanowiła o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn kwartału terenu położonego pomiędzy ulicami Bydgoską, Chopina, rzeką Guber, Poznańską, Gdańską (od skrzyżowania z ul. Poznańską) i granicą administracyjną miasta Kętrzyn uchwalonego przez Radę Miejską w Kętrzynie uchwałą nr LIII / 336 / 05 z dnia 15 września 2005r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Warmińsko – Mazurskiego nr 162, poz. 1839 - w obszarach zlokalizowanych pomiędzy ulicami Chopina, rzeką Guber, Wileńską, Warmińską oraz zapleczem nieruchomości przy ul. Zjazdowej 1 – 15 w Kętrzynie.

Przed podjęciem przez Radę Miejską w Kętrzynie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany obowiązującego planu miejscowego dla wskazanego obszaru Burmistrz Miasta Kętrzyn zgodnie z wymogami art.14 ust.5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonał analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu, oceny stopnia zgodności planowanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn oraz ustalił niezbędny zakres prac planistycznych.

Teren położony pomiędzy ulicami Chopina, rzeką Guber, Wileńską, Warmińską oraz zapleczem nieruchomości przy ul. Zjazdowej 1 – 15 w Kętrzynie stanowi obszar o powierzchni ok. 2,0 ha. Jest to obszar zabudowany - w części historycznymi budynkami produkcyjnymi byłych młynów z końca XIX w. (dz. nr 532 i 535 obr.6 przy ul. Chopina 2), w pozostałej części zespołem garaży na samochody osobowe. W dotychczasowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn kwartału terenu położonego pomiędzy ulicami Bydgoską, Chopina, rzeką Guber, Poznańską, Gdańską i granicą administracyjną miasta Kętrzyn uchwalonym dnia 15 września 2005 r. teren objęty zmianą planu stanowił odpowiednio obszar usług wielofunkcyjnych, uciążliwych, przemysłu i składów o niskiej intensywności o symbolu UPS-1 oraz obszar parkingów i garaży jedno- lub wielopoziomowych o symbolu KS-2.

Do procedury zmiany planu przystąpiono w wyniku rozpoznania wniosku właścicieli nieruchomości przy ul. Chopina 2 reprezentujących firmę zainteresowaną adaptacją historycznych budynków poprodukcyjnych byłych młynów na cele mieszkalno-usługowe i uzupełnieniem zabudowy o nowe budynki wielorodzinne z usługami nieuciążliwymi.

Ze względu na swoje położenie obszar zmiany planu objęty jest ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych : ustawy z dnia 23 lipca 2003 o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, oraz ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody i ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. o ochronie środowiska.

Teren ten leży w zasięgu układu urbanistycznego starego miasta wpisanego decyzją WKZ z dnia 31.12.1953 r. nr A-128 do rejestru zabytków woj. warmińsko-mazurskiego, w zasięgu stref „A” i „B” ochrony konserwatorskiej ustalonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, w obszarze ujętym w gminnej ewidencji zabytków m. Kętrzyn oraz w sąsiedztwie obiektów zabytkowych : średniowiecznych murów obronnych, gotyckiego kościoła p.w. św. Jerzego, kościoła ewangelickiego p.w. św. Jana oraz zespołu

kamienic przy ul. Zjazdowej. Jednocześnie teren ten znajduje się w zasięgu ustalonego przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego rozporządzeniem nr 157 z dnia 19 grudnia 2008 r. Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Guber.

Teren objęty zmianą planu jest uzbrojony w podstawowe sieci infrastruktury technicznej oraz posiada bezpośredni dostęp do funkcjonujących dróg publicznych - ul. Chopina i Wileńskiej.

W granicach opracowania zmiany planu nie występują tereny zamknięte w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz nie występują tereny rolne, które wymagałyby zmiany na cele niewolne i nieleśne.

W oparciu o politykę przestrzenną miasta określoną w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn - po przeprowadzeniu niezbędnych inwentaryzacji urbanistycznych, prac analityczno-studialnych oraz na podstawie wytycznych określonych przez organy współdziałające w procedurze zmiany planu - opracowany został projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn dla wskazanego obszaru zlokalizowanego pomiędzy ulicami Chopina, rzeką Guber, Wileńską, Warmińską oraz zapleczem nieruchomości przy ul. Zjazdowej 1 – 15 w Kętrzynie.

Projekt zmiany planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz został uzgodniony przez ustawowo upoważnione do tego jednostki administracyjne. Projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu, a w trakcie jego wyłożenia została przeprowadzona dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami projektowym. W ustawowo określony sposób i we wskazanym terminie nie zgłoszono uwag do przedstawionego opracowania.

Projekt zmiany planu zmienia dotychczasowe przeznaczenie terenu zabudowanego przemysłowymi obiektami byłych młynów oraz zespołami garażowymi na obszar o funkcji mieszkalno-usługowej oznaczonej symbolami MWU-1 i MWU-2. Opracowanie określa zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla nowo wprowadzanej funkcji, w tym parametry zabudowy uzupełniającej zapewniające właściwą ochronę oraz ekspozycję terenów i obiektów zabytkowych. Opracowanie określa również zasady zagospodarowania i ochrony terenu w obrębie rzeki Guber jako obszaru chronionego w oparciu o rozporządzenie Wojewody Warmińsko-Mazurskiego nr 157 z dnia 19 grudnia 2008 r.

Przyjęte w projekcie zmiany miejscowego planu rozwiązania są zgodne z założeniami polityki przestrzennej miasta Kętrzyn określonymi w ustaleniach obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Kętrzynie nr XV/96/99 z dnia 27.10.1999 r. Według ustaleń studium teren objęty zmianą planu stanowi bowiem :

- Obszar o funkcji mieszkalnej i usługowej – tj. teren lokalizacji zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji usługowych nie kolidujących z funkcją mieszkaniową jako wiodącą. Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej należy poddać działaniom porządkującym zagospodarowanie poprzez uzupełnianie zabudowy prowadzące do intensywnego wykorzystania terenów przydatnych pod inwestycje, rozwiązywanie problemu miejsc parkingowych, uzupełnianie wyposażenia terenu o funkcje usługowe, zieleni i zagospodarowanie niezbędne dla poprawy standardu życia mieszkańców.
- Obszar koncentracji usług ogólnomiejskich - tj. teren obejmujący szerokie centrum miasta, wymagający ustalenia niezbędnego zakresu działań przestrzennych w planie, rewitalizacji i rewitalizacji obszaru lub, w przypadku narastania konfliktów, opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Opracowania planistyczne powinny zmierzać do porządkowania zabudowy, likwidacji zabudowy tymczasowej, wygospodarowania nowych miejsc parkingowych. Jest to obszar objęty rygorami strefy „A” i „B” ochrony konserwatorskiej, w których zasięgu leży teren objęty zmianą planu.

Z punktu widzenia ustaleń studium zasadne jest więc działanie mające na celu likwidację funkcji uciążliwych na terenach położonych w centrum miasta i rewitalizację tych obszarów.

Ustalona w dokumencie zmiana funkcji terenu w obszarze położonym pomiędzy ulicami Chopina, rzeką Guber, Wileńską, Warmińską oraz zapleczem nieruchomości przy ul. Zjazdowej 1 – 15 w Kętrzynie przyczyni się do rewitalizacji byłego terenu przemysłowego i zabudowy garażowej, uporządkuje jego strukturę funkcjonalno-przestrzenną poprzez eliminację uciążliwej zabudowy przemysłowej z sąsiedztwa najcenniejszego pod względem konserwatorskim obszaru „starego miasta” Kętrzyna. Utrzymywanie w centrum miasta, w sąsiedztwie zespołu zabudowy staromiejskiej dotychczasowej funkcji UPS-1 tj. usług wielofunkcyjnych uciążliwych, przemysłu i składów oraz zespołów garażowych KS-2 jest nieuzasadnione i niekorzystne dla miasta z punktu widzenia ładu przestrzennego.

Przyjęte w projekcie zmiany planu warunki i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania obszarów zabudowy mieszkaniowej z usługami stwarzają możliwość racjonalnego wykorzystania istniejącej zabudowy historycznej byłych młynów oraz uzupełnienia jej o nową zabudowę mieszkalno-usługową w sposób zapewniający ochronę wartości kulturowych i przyrodniczych tego miejsca.

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kętrzyn w kwartale terenu położonego pomiędzy ulicami Bydgoską, Chopina, rzeką Guber, Poznańską, Gdańską i granicą administracyjną miasta Kętrzyn w obszarach zlokalizowanych pomiędzy ulicami Chopina, rzeką Guber, Wileńską, Warmińską oraz zapleczem nieruchomości przy ul. Zjazdowej 1 – 15 w Kętrzynie stworzy nowe podstawy prawne do inwestowania na tym terenie i określi przestrzenne wytyczne do stworzenia estetycznej i uporządkowanej tkanki miejskiej, która przyniesie miastu i jego mieszkańcom wymierne korzyści społeczne i ekonomiczne.



PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
w Kętrzynie
Stanisław Wachnik
Stanisław Wachnik