

UZASADNIENIE

W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA RUCIANE – NIDA – KOWALIK II.

Projekt planu został sporządzony na podstawie uchwały Nr XXXI/235/2016 Rady Miejskiej Ruciane – Nida z dnia 28 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ruciane – Nida – Kowalik II.

Granicami niniejszego projektu planu został objęty obszar o powierzchni około 8 ha, położony w Rucianem – Nidzie nad brzegiem jeziora Nidzkiego.

Zgodnie z art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) przy sporządzaniu ww. planu, uwzględniono:

I. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 2:

1) WYMAGANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, W TYM URBANISTYKI I ARCHITEKTURY

W projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy, funkcji terenów elementarnych, rodzaju i kolorystyki materiałów użytych do wykonania budynków, a także sposobu ich rozmieszczenia na działce oraz parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych dotyczących gabarytów zabudowy.

Tereny elementarne wyodrębnione liniami rozgraniczającymi w miejscowym planie zostały wyznaczone w oparciu o obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz szczegółową inwentaryzację terenu objętego planem. Inwentaryzacje przeprowadzane były w fazie początkowej przystąpienia do realizacji prac, a następnie ponawiane w toku prowadzonych czynności.

2) WALORY ARCHITEKTONICZNE I KRAJOBRAZOWE

W projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności odnoszących się do: rozmieszczenia obiektów budowlanych, ustaleń parametrów technicznych w tym: geometrii dachów, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnej

i minimalnej intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

3) WYMAGANIA OCHRONY ŚRODOWISKA, W TYM GOSPODAROWANIA WODAMI I OCHRONY GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia odnoszące się do ochrony elementów środowiska tj. grunty i ziemia, powietrze, wody, wody gruntowe oraz zieleń.

W szczególności w planie miejscowym ustanowiono zakaz wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych oraz zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów utwardzonych do wód powierzchniowych i gruntu.

Dodatkowo w celu ochrony zieleni wprowadzono w ustaleniach planu obowiązek zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

4) WYMAGANIA OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Na obszarze objętym przedmiotowym projektem planu miejscowego nie występują obiekty i obszary objęte prawną formą ochrony zabytków.

5) WYMAGANIA OCHRONY ZDROWIA ORAZ BEZPIECZEŃSTWA LUDZI I MIENIA, A TAKŻE POTRZEBY OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH

a) ochrona zdrowia oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia

W zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia projekt planu uzgodniono ze stosownymi jednostkami posiadającymi odpowiednie kompetencje do zajęcia stanowiska.

W zakresie zagrożeń powodziowych i osuwania się mas ziemnych, w zapisach planu wskazano, iż w granicach obszaru planu nie występują:

- obszary osuwania się mas ziemnych;
- tereny górnicze;
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

b) potrzeby osób niepełnosprawnych

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje lokalizację inwestycji celu publicznego, o której mowa w art. 6 pkt. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 121) związanej z obiektami sportowymi. W ramach prowadzonej działalności sportowej obiekty i tereny będą wykorzystywane w szczególności do prowadzenia różnego rodzaju szkoleń i treningów dla osób niepełnosprawnych. Na etapach projektowych – architektoniczno – konstrukcyjnych przewidziane zostaną odpowiednie rozwiązania dot. zasad zagospodarowania obiektów w tym w szczególności rozwiązań technicznych umożliwiających bezproblemowe użytkowania kompleksu sportowego przez osoby niepełnosprawne tj. m.in. odpowiednie zaprojektowanie dojazdów i dojazdów do zabudowy oraz wyposażenie obiektów w stosowną infrastrukturę i urządzenia.

6) WALORY EKONOMICZNE PRZESTRZENI

Przy opracowaniu projektu planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni w szczególności biorąc pod uwagę potencjał rozwojowy obszaru planu. Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ustalono na poziomie 30% dla wszystkich terenów.

7) PRAWO WŁASNOŚCI

Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem prawa własności. Przy wyznaczaniu funkcji terenów oraz zasad zagospodarowania terenów wzięto pod uwagę interesy osób trzecich.

8) POTRZEBY OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA

W obszarze planu nie znajdują się obiekty i tereny dla których konieczne byłoby ustalenie szczegółowych warunków wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W procedurze sporządzania projektu planu, w zakresie dotyczącym obronności i bezpieczeństwa państwa, wystąpiono o jego uzgodnienie do:

- Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego,
- Oddziału Straży Granicznej,
- Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego,
- Urzędu Wojewódzkiego Wydziału Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego,
- Komendy Powiatowej Policji.

Wojewódzki Sztab Wojskowy uzgodnił projekt planu. Pozostałe organy uzgadniające nie przekazały swojego stanowiska w terminie wskazanym w wystąpieniu, stąd zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Upoważnia to sporządzającego projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do uznania uzgodnienia za pozytywne.

9) POTRZEBY INTERESU PUBLICZNEGO

Projekt planu sporządzany był ze szczególnym uwzględnieniem interesu publicznego. Głównym założeniem planu jest dopuszczenie możliwości realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, o którym mowa w art.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Inwestycja spełnia również podstawowe kryterium wynikające z art. 6 pkt. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, kwalifikujące ją jako inwestycję celu publicznego związaną z obiektami sportowymi. W ramach inwestycji zrealizowane zostaną: ogólnodostępny basen sportowy, pomosty umożliwiające obsługę sportów wodnych, obiekty rehabilitacyjno – noclegowe wyłącznie służące jako uzupełnienie funkcji podstawowej, otwarte ogólnodostępne tereny sportowe w tym boiska i place zabaw. Wyżej wymienione obiekty i budynki są niezbędne do prawidłowego funkcjonowania terenu oraz realizacji funkcji podstawowej. Funkcja sportowa wymaga bowiem odpowiedniego zaplecza zarówno w kwestii samej infrastruktury sportowo – rekreacyjnej jak i obiektów pomocniczych.

Wszelka zabudowa realizowana w ramach danego przedsięwzięcia przystosowana będzie do wykorzystania przez osoby niepełnosprawne jak również mieszkańców Gminy Ruciane – Nida.

Przedmiotowa inwestycja wspierana będzie przez różnego rodzaju inwestycje zajmujące się sportem oraz osobami niepełnosprawnymi na terenie Polski tj. m. in. Polski Komitet Paraolimpijski, Polski Związek Żeglarski oraz Fundację Integracja.

Kadra szkoleniowo – dydaktyczna zapewniona będzie w ramach stosownych umów z m.in. Olsztyńską Szkołą Wyższą im. Rusieckiego, a nad bezpieczeństwem sportów wodnych czuwać będzie Wodne Ochotnicze Pogotowie Ratunkowe posiadające w obiekcie swoją siedzibę.

10) POTRZEBY W ZAKRESIE ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W SZCZEGÓLNOŚCI SIECI SZEROKOPASMOWYCH

W projekcie planu potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych ustalone zostały w §11. Określono m.in. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

W odniesieniu do ogólnych zasad rozwoju i modernizacji sieci ustanowiono nakaz lokalizacji infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej w planie symbolem 1KDD. Jednocześnie dopuszczając możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych w granicach terenów MN i US, jednakże wyłącznie w przypadku gdy lokalizacja tych sieci nie naruszy przepisów odrębnych oraz nie wpłynie na konieczność zmiany przeznaczenia terenu oraz nie wpłynie negatywnie na istniejące i projektowane zagospodarowanie.

Dodatkowo dopuszczono w granicach planu remont, modernizację, przebudowę lub likwidację sieci infrastruktury technicznej.

Ustalono obsługę zabudowy w zakresie gospodarki wodno – ściekowej, wskazując na obowiązek podłączenia zabudowy do sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

11) ZAPEWNIENIE UDZIAŁU SPOŁECZEŃSTWA W PRACACH NAD MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W TYM PRZY UŻYCIU ŚRODKÓW KOMUNIKACJI ELEKTRONICZNEJ

Informację o podjęciu Uchwały Nr XXXI/235/2016 Rady Miejskiej Ruciane – Nida z dnia 28 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ruciane – Nida – Kowalik II, podano do publicznej wiadomości w formie: obwieszczenia umieszczonego na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Rucianem-Nidzie, ogłoszenia prasowego. Wskazano tam, że wnioski do planu należy składać na piśmie na adres: Urzędu Miasta w Rucianem-Nidzie w stosownym terminie.

12) ZACHOWANIE JAWNOŚCI I PRZEJRZYSTOŚCI PROCEDUR PLANISTYCZNYCH

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2017 r. poz. 1073 z późn.zm.). Równolegle prowadzona jest strategiczna ocena oddziaływania na środowisko sporządzanego projektu planu na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o

udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Prowadzone procedury zachowują wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących.

13) POTRZEBĘ ZAPEWNIENIA ODPOWIEDNIEJ ILOŚCI I JAKOŚCI WODY, DO CELÓW ZAOPATRZENIA LUDNOŚCI

W projekcie planu potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody zapisano w przepisach dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w §11. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

II. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 3

Przy ustaleniu przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania terenu i możliwości jego zabudowy, a także podczas określania parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych, wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy osób prywatnych, a także prawo własności.

III. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 4

Sporządzając projekt planu wzięto pod uwagę oszczędne i racjonalne gospodarowanie przestrzenią. Uwzględniono w szczególności możliwości rozwojowe części Gminy, w której znajduje się teren opracowania planu.

IV. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY

Gmina Ruciane - Nida zatwierdziła uchwałę w sprawie oceny aktualności Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego oraz Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Dokument ten stwierdza, iż należy ukończyć wszystkie rozpoczęte procedury sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

V. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne został przedstawiony w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.