

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów Gminy Korsze w obrębie geodezyjnym Garbno

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU.

1. Podstawa prawna.

Do opracowania planu miejscowego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr X/61/2007 Rady Miejskiej w Korszach z dnia 20 lipca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów Gminy Korsze, zmienionej Uchwałą nr XXXI/182/2008 Rady Miejskiej w Korszach z dnia 25 listopada 2008 r. oraz zmienionej Uchwałą Nr LIII/349/2014 Rady Miejskiej w Korszach z dnia 29 sierpnia 2014 r.

2. Położenie.

Obszar planu obejmuje większość obrębu geodezyjnego Garbno w gminie Korsze, powiat kętrzyński, województwo warmińsko-mazurskie, z wyłączeniem terenów na zachód od rzeki Guber i na zachód od drogi powiatowej Korsze – Warnikajmy, na których obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów gminy Korsze – miejscowość Tołkiny, Płutniki, Starynia, Chmielnik, Gudziki, Dzikowina i Podgórzyń zatwierdzony uchwałą Nr X/44/2015 Rady Miejskiej w Korszach z dnia 12 czerwca 2015r. Łączna powierzchnia obszaru planu w obrębie geodezyjnym Garbno wynosi około 419 ha.

Tereny zabudowane wsi Garbno położone są w południowo – wschodniej części gminy Korsze, bezpośrednio na wschód od rzeki Guber, przy drodze wojewódzkiej nr 592 relacji Bartoszyce – Kętrzyn - Giżycko, w odległości około 9 km na północny - zachód od miasta Kętrzyn.

Wschodnia granica opracowania planu stanowi równocześnie granicę administracyjną gminy Korsze. Teren planu sąsiaduje z gminą Kętrzyn i gminą Barciany.

Przez teren planu w kierunku północ-południe przebiega droga powiatowa nr 1707 N relacji Garbno - Drogosze. Na kierunku wschód-zachód tereny zabudowy wsi Garbno przecina rzeka Struga Rawa wraz z towarzyszącą zielenią. Rzeka Struga Rawa wpływa do rzeki Guber.

Otoczenie obszaru planu stanowią głównie tereny użytkowane rolniczo – grunty orne z niewielkimi enklawami lasów, zadrzewień i zakrzewień wzdłuż cieków wodnych. Zabudowa w sąsiedztwie skupiona jest w zawartych zespołach zabudowy: mieszkaniowej, zagrodowej oraz produkcji rolniczej (adaptowanej po byłych zakładach PGR) w miejscowościach:

- Dubliny w gminie Korsze, miejscowość z zabudową zakładu karnego, w odległości około 200 m granicy planu,
- Płutniki w gminie Korsze, w odległości ok. 1,2 km od granic planu,
- Banaszki w gminie Kętrzyn, w odległości ok. 0,5 km od granic planu,
- Gromki w gminie Kętrzyn w odległości ok. 1,0 km od granic planu,
- Nowy Mikielnik w gminie Kętrzyn, tuż przy wschodniej granicy planu,
- Podławki w gminie Kętrzyn w odległości ok. 1,0 km od granic planu.

Od strony północnej w sąsiedztwie obszaru planu, w obrębie Dubliny, znajduje się zespół elektrowni wiatrowych o wysokości 145 m mierzonej w górnym położeniu śmigła, od których została

wyznaczona w planie strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowania znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko. Strefa ochronna od elektrowni wiatrowych obejmuje tereny, na których poziom dźwięku od elektrowni wiatrowych przekracza 40dBA (wg. oceny emisji hałasu do środowiska farmy wiatrowej z 2015 r. – oddziaływanie skumulowane z sąsiednimi farmami wiatrowymi). Wyznaczona strefa ochronna jest mniejsza niż odległość od najbliższych elektrowni wiatrowych równa ich dziesięciokrotnej wysokości. Odległość od istniejących elektrowni wiatrowych równa ich dziesięciokrotnej wysokości została wskazana informacyjnie na rysunku planu.

Północna część obszaru planu znajduje się w odległości mniejszej niż dziesięciokrotna wysokość elektrowni wiatrowych. W odległości tej obowiązują ograniczenia lokalizacji zabudowy określone w ustawie z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. 2016 poz.961 ze zm.). W myśl ww. ustawy budynek mieszkalny albo budynek o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa może być lokalizowany od elektrowni wiatrowej w odległości równiej lub większej niż dziesięciokrotna wysokość elektrowni wiatrowych, z tym, że do 16 lipca 2022 r. zostało dopuszczone uchwalenie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów obowiązujących przed dniem wejścia w życie ww. ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych czyli w odległości mniejszej niż dziesięciokrotna wysokość elektrowni wiatrowych.

3. Obowiązujące plany miejscowe.

Na obszarze opracowania nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Na terenach objętych sporządzaniem przedmiotowego planu do dnia 31 grudnia 2003 r. obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Korsze (zatwierdzony Uchwałą Rady Narodowej Miasta i Gminy Korsze Nr VIII/34/79 z dn. 23 kwietnia 1979r.) zmieniony planem pod nazwą „Zmiany w Miejsowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego” (Uchwała Nr 206/XXX/93 Rady Miejskiej Korsze z dn. 6.08.1993r. ogłoszone w Dz. U. Województwa Olsztyńskiego Nr 27 z dn. 15.09.1993r. poz. 317), który stracił moc na podstawie art. 67 ustawy z dn. 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 1999r. Nr 15 poz. 139 z późniejszymi zmianami).

4. Cel sporządzenia zmiany planu.

Przystąpienie do sporządzenia przedmiotowego planu wynikało z potrzeby uporządkowania funkcjonalno-przestrzennego istniejącej zabudowy i istniejącego zagospodarowania przestrzennego wsi Garbno w celu poprawy ich dalszego zagospodarowania oraz wskazania terenów przeznaczonych pod:

- lokalizację nowej zabudowy jednorodzinnej (ok. 50 działek) i wielorodzinnej (ok.8 budynków 17 - 18 rodzinnych),
- lokalizację zakładów usług uciążliwych (ok. 5-6 zakładów, w tym stacja paliw) i usług nieuciążliwych (ok.10 zakładów), hurtowni różnych branż,
- lokalizację zakładów produkcyjnych lub obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych lub hodowlanych,

- lokalizację usług turystyki, rekreacji i wypoczynku, usług z zakresu służby zdrowia, rehabilitacji, opieki społecznej i socjalnej oraz ewentualnie usługi oświaty i wychowania (zespół szkolny niepubliczny z zakwaterowaniem uczniów) w obrębie założenia dworsko-parkowego,
- lokalizację terenów zielonych, rekreacji i odpoczynku (plac zabaw dla dzieci, plac do nauki jazdy na rowerze, park, tereny rekreacji wzdłuż rzeki Struga Rawa itp.),
- lokalizację zabudowy handlowo-usługowej (obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²),
- lokalizację ogólnodostępnych parkingów dla samochodów osobowych,
- lokalizację domu przedpogrzebowego.

Z uwagi na odmowę wyrażenia zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (w decyzji GZ.tr.602.463.2017 z dnia 26.04.2018 r. i decyzji GZ.tr.602.188.2018 z dnia 14.06.2019 r.) na przeznaczenie na cele nierolnicze, gruntów rolnych stanowiących użytki klasy III o łącznej powierzchni 5,9298 ha w granicach działek ewidencyjnych nr: 27/10, 27/11, 27/12 o planowanych funkcjach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, zabudowy usługowo-produkcyjnej, składów i magazynów, zielni izolacyjnej i terenów komunikacji, zakładane wielkości nowej zabudowy w projekcie planu uległy znaczącemu zmniejszeniu:

- w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do około 30 działek, natomiast w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 6 budynków o maksymalnie 18 lokalach mieszkalnych,
- w zakresie nowych lokalizacji zakładów usług uciążliwych i usług nieuciążliwych do łącznej powierzchni około 1,79 ha (na terenach oznaczonych symbolami 02.U/P, 64.U i 82.U).

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie.

Obszar wsi Garbno jest podzielony przez drogę wojewódzką nr 592 na dwie części:

- część północną mieszkaniowo-usługową - zabudowa wielorodzinna, jednorodzinna, szkoła, ośrodek zdrowia, poczta, sklepy, zespół dworsko-parkowy oraz oczyszczalnia ścieków,
- część południową z kościołem - zespół zabudowy zlokalizowany na wzgórzu kościelnym składający się z kościoła, zabudowy mieszkaniowej oraz zespołu budynków produkcji rolniczej.

Garbno posiada zachowany układ historyczny wsi folwarcznej, czytelny podział na: część dworsko – parkowo – folwarczną, część z kościołem, część z dawną kolonią mieszkalną robotników folwarcznych i dawny cmentarz. Nowa zabudowa wsi powstała po 1945 roku w wyniku przekształcenia dworu na państwowe gospodarstwo rolne (adaptowano dawne założenie dworskie). W kierunku południowo-wschodnim od istniejącej osady domków robotniczych obsługujących dawne założenie folwarku powstało nowe osiedle mieszkaniowe ze szkołą, ośrodkiem zdrowia, przedszkolem z biblioteką (obecnie przedszkole i biblioteka już nie istnieją) – charakteryzujące się typową architekturą lat 50-tych (bloki mieszkalne dwu i trzyklatkowe, dwu- i trzykondygnacyjne z płaskim dachem). Od połowy lat 90-tych po upadku PGR-u majątek w Garbnie (założenie dworsko-parkowe) przeszło we władanie osoby prywatnej, obecnie aktualny właściciel zamierza zaadaptować zabudowania dworu i folwarku na funkcje usługowe z zakresu: usługi turystyki, rekreacji i wypoczynku oraz usług z zakresu służby zdrowia, rehabilitacji, opieki społecznej i socjalnej.

Na północnych obrzeżach wsi znajduje się zabudowa związana z obsługą gospodarstw rolnych „Agro - sieć”.

Obiekty usługowe w Garbnie to:

- kościół,
- szkoła podstawowa (obiekt posiadający salę sportową oraz zewnętrzne urządzenia sportowe, w tym stadion),
- Ośrodek Służby Zdrowia,
- 3 sklepy, w tym jeden z punktem pocztowym,
- zakład autonaprawy,
- „Agro-sieć” - punkt sprzedaży nawozów, środków ochrony roślin, materiałów siewnych, maszyn rolniczych.

Pozostałe tereny planu to tereny aktualnie intensywnie użytkowane rolniczo - użytki zielone oraz grunty orne. Tereny wzdłuż rzeki Guber ze względu na niskie położenie oraz zalewowy charakter stanowią głównie użytki zielone.

Infrastruktura techniczna.

Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego istnieją następujące systemy infrastruktury technicznej:

→ Zbiorowego zaopatrzenia w wodę w skład, którego wchodzi:

- dwa ujęcia wód podziemnych, wyposażone w stacje uzdatniania wody,
- sieć wodociągowa (zaopatrująca w wodę 100% mieszkańców wsi).

→ Zbiorowego odprowadzania i oczyszczania ścieków w skład, którego wchodzi:

- sieć kanalizacji sanitarnej,
- mechaniczno – biologiczna oczyszczalnia ścieków typu „Bioblok” (końcowym odbiornikiem oczyszczonych ścieków jest rzeka Guber), obejmuje swym zasięgiem ok. 90% mieszkańców wsi. Oczyszczalnia ścieków w Garbnie została wybudowana w latach 1984-85 dla potrzeb osiedla w Garbnie i Dublinach. Oczyszczalnia posiada aktualne pozwolenie wodnoprawne na odprowadzenie ścieków. Planowana jest modernizacja oczyszczalni poprzez zastosowanie następujących rozwiązań:

- stosowanie wyłącznie tlenowych niskoobciążeniowych procesów do oczyszczania ścieków,
- krótki czas trwania pozostających pod kontrolą procesów beztlenowych przy jednoczesnym mieszaniu komór, co nie spowoduje wystąpienia procesów gnilnych,
- zastosowanie systemu napowietrzania powodującego niską emisję aerozoli do powietrza,
- zagęszczanie osadów,
- zastosowanie automatyzacji,
- niewrażliwość oczyszczalni na zmienny dopływ ścieków oraz okresowe zaniki prądu,
- zwiększenie szorstkości terenu poprzez zaprawienie powierzchni nieutwardzonych i nasadzenia zieleni,

Planowane przedsięwzięcie zamknie się w granicach obecnego zainwestowania – nie wymaga dodatkowego terenu.

Dotychczas funkcjonująca oczyszczalnia nie posiada wyznaczonego decyzją obszaru ograniczonego użytkowania. Nie przeprowadzono też pomiarów emisji zanieczyszczeń i hałasu. Nie notowano też skarg na uciążliwość obiektu. Planowane sposoby zminimalizowania wpływu oczyszczalni na środowisko są w stanie ograniczyć uciążliwość oczyszczalni do granic terenu przewidzianego pod jej lokalizację. Nie przewiduje się konieczności ustanawiania obszaru ograniczonego użytkowania.

→ Zaopatrzenie w ciepło :

Budynki wielorodzinne położone we wschodniej i północnej części wsi zaopatrywane są w ciepło z dwóch kotłowni grupowych opalanych paliwem stałym (ekogroszek), zlokalizowanych w pomieszczeniach technicznych przylegających do budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Kotłownia osiedlowa opalana węglem na terenie działki nr 27/97 została zlikwidowana. Pozostałe budynki zaopatrywane są z indywidualnych źródeł ciepła opalanych w znacznym stopniu drewnem i jego odpadami, natomiast szkoła i świetlica wiejska posiada ogrzewanie pompą ciepła z dolnym źródłem, a ośrodek zdrowia – kotłownię lokalną opalaną węglem.

→ Zaopatrzenie w energię elektryczną

Przez teren wsi przebiegają linie elektroenergetyczne średniego napięcia (15 kV) doprowadzające energię do czterech stacji transformatorowych (15/0,4 kV). Do odbiorców końcowych energia jest doprowadzana rozległą napowietrzną siecią linii niskiego napięcia (0,4 kV). Z energii elektrycznej korzysta 100% mieszkańców.

→ Zaopatrzenia w gaz

Przez południową część obszaru planu przebiega tranzytem gazociąg wysokiego ciśnienia DN200 PN 6,3 MPa rok budowy 1994 relacji Kętrzyn-Bartoszyce wraz z układem zaporowo-upustowym DN200 na dz. nr 27/81 w m. Garbno. Wieś nie korzysta z gazu ziemnego.

Dla w/w gazociągu obowiązują strefy kontrolowane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. 2013.640) i wynosi od 4 m do 70 m. Dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia zostały zmniejszone odległości bezpieczne, które wynoszą minimum 15 m dla:

- budynków użyteczności publicznej (od rzutu budynku w poziomie terenu),
- budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (od rzutu budynku w poziomie terenu),
- obiektów zakładów przemysłowych (od granicy terenu),
- parkingów (od granicy terenu).

Dla pozostałych obiektów terenowych odległości wymienione w załączniku nr 2 Tabela nr 1 ww. Rozporządzenia nie ulegają zmianie i wynoszą:

- 30,0 m dla przewodów kanalizacyjnych, kanałów sieci cieplnej, kanalizacji kablowej i wodociągów mających bezpośrednie połączenie z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt,
- 10,0 m dla przewodów kanalizacyjnych, kanałów sieci cieplnej, wodociągów, kanalizacji kablowej, kabli elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych niemających połączenia z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt,

W strefie po 3,0 m po obu stronach osi gazociągu nie należy lokalizować ogrodzenia.

Strefa kontrolowana jest to obszar wyznaczony po obu stronach osi gazociągu, którego linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, w którym przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się transportem gazu ziemnego podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowe użytkowanie gazociągu.

W strefach kontrolowanych zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu oraz ograniczenia praw własności właścicieli gruntów nad gazociągiem – zgodnie z zagwarantowaniem dostępności do gazociągu dla służb eksploatacyjnych Operatora Systemu Dystrybucyjnego.

W strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji. Ponadto przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem należy przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej. W strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 2,0 m od gazociągów o średnicy do DN300 włącznie, licząc od osi gazociągu do pni drzewa. Wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej.

W przypadku planowanych szczegółowych zdań inwestycyjnych należy w stosunku do sieci gazowej uwzględnić przepisy wynikające z Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. 2013.640) i normy PN-91/M-34501 skrzyżowania gazociągów z przeszkodami terenowymi oraz dokonać uzgodnień lokalizacyjnych w Polskiej Spółce Gazownictwa sp. z o.o.

Układ komunikacyjny:

Układ komunikacyjny w obszarze planu składa się z :

- drogi wojewódzkiej nr 592 Bartoszyce - Kętrzyn – Giżycko, przebiegającej przez obszar planu, droga ta wchodzi w skład nadrzędnego układu komunikacyjnego i przejmując ruch z międzynarodowego przejścia granicznego w Bezledach w kierunku wschodnim województwa, pełni ważne powiązanie obszarów północnych województwa warmińsko-mazurskiego z terenami Wielkich Jezior Mazurskich. Stanowi ważną drogę w układzie komunikacyjnym województwa, w obsłudze istniejących i projektowanych przejść granicznych. W gminie jest główną osią komunikacyjną przejmującą ruch tranzytowy. W stanie istniejącym droga ta jest klasy „G”. Droga ta w latach 2004 - 2005 była przebudowana i modernizowana na odcinku Bartoszyce – Kętrzyn, inwestycja została przeprowadzona wraz z modernizacją i przebudową mostów.
- drogi powiatowej nr 1707 N Garbno-Drogosze o jezdni asfaltowej, przebiegającej przez obszar planu w kierunku północ - południe od drogi wojewódzkiej nr 592. Droga ta wchodzi w skład podstawowego układu komunikacyjnego i stanowi połączenie dwóch dróg wojewódzkich: nr 592 Bartoszyce – Giżycko i nr 590 Biskupiec–Barciany. Droga ta winna osiągnąć parametry klasy „Z”. Problemem w funkcjonowaniu tej drogi jest jej stan nawierzchni. Z roku na rok następuje degradacja stanu nawierzchni – wskazana jest poprawa stanu technicznego drogi.
- dróg gminnych - w obrębie zwartej zabudowy wsi drogi w większości wykonane są z betonowych płyt, trylinek bądź są to drogi gruntowe. Odcinek drogi w kierunku Borsztyn na długości około 500 metrów posiada nawierzchnię brukową. Główne drogi dojazdowe na terenie zabudowanym wsi wymagają budowy lub wymiany nawierzchni.

Topografia:

Pod względem topograficznym teren objęty planem jest zróżnicowany wysokościowo. Tereny zabudowane wsi Garbno położone są na wysoczyźnie (rządne terenu 50 m npm – 66 m npm; teren z zabudową wokół kościoła 49 m npm – 53 m npm) i na jej stoku opadającym w stronę zachodnią i zachodnio – południową, w stronę podmokłej doliny rzeki Guber. Rządne terenu wzdłuż rzeki Guber i innych terenów zalewowych kształtują się w przedziale 46,5 m npm – 47,5 m npm.

Po północnej stronie terenów zabudowanych wsi znajduje się wąwóz, którym płynie rzeka Struga Rawa wpływająca do rzeki Guber.

6. Realizacja polityki przestrzennej gminy ustalonej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy i Miasta Korsze (Uchwała Nr XXX/182/2005 Rady Miejskiej w Korszach z dnia 28 kwietnia 2005 r.)

W w/w studium wieś Garbno została zakwalifikowana jako WAŻNIEJSZY LOKALNY OŚRODEK USŁUGOWO - MIESZKANIOWY Z WYRAŹNYM POTENCJAŁEM ROZWOJOWYM. Teren planu w Studium znajduje się w następujących strefach funkcjonalnych:

- tereny wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 592 i drogi powiatowej relacji Garbno – Drogosze w strefie „B” - kręgosłup usługowy gminy - obszar dalszego, perspektywicznego rozwoju terenów zabudowanych. Stanowiący rezerwę dla budowy większych osiedli usługowo-mieszkaniowych. Dopuszcza się tu jednak lokalizację pojedynczych średnich i dużych zakładów usługowych i przemysłowych. Jest to teren o średniej możliwości przekwalifikowywania gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz średniej (w skali gminy) ilości zalecanych dolesień.
- część wschodnia planu w strefie „C” - teren o przewadze użytkowania rolniczego. Tereny w przeważającej części użytkowane rolniczo, w której zakłada się utrwalanie tej funkcji i wszelkich elementów jej towarzyszących lub uzupełniających. Jest to teren o małej możliwości przekwalifikowywania gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz średniej (w skali gminy) ilości zalecanych dolesień.
- część zachodnia planu w strefie „D” - tereny zieleni rekreacyjnej chronionej, tereny rolnicze - obszar gminy zlokalizowany w granicach różnych form ochrony przyrody oraz z potencjałem rozwoju funkcji turystycznych i rekreacyjnych. W części obszar ten jest również wykorzystywany na cele produkcji rolnej. Tutaj docelowo gmina nie wspiera rozwoju zabudowy innej niż związanej z funkcją obsługi turystyki. W strefie tej dopuszcza się zabudowę mieszkaniowo-usługową jedynie w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących wsi. Nowa zabudowa rekreacyjna lub mieszkaniowa winna być realizowana jedynie w skupiskach od 5 do 20 domów i w odległościach nie mniejszych od innego skupiska niż 1,5 km (wartości zalecane; docelowe wartości powinny być zapisane w stosownej uchwale rady gminy w tej sprawie). Nowo zakładane skupisko zabudowy powinno być wydzielone geodezyjnie przed wydaniem pierwszej decyzji pozwolenia na budowę. Jest to teren o małej możliwości przekwalifikowywania gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz dużej (w skali gminy) ilości zalecanych dolesień.

Wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 592 w obrębie Garbno a następnie wzdłuż drogi powiatowej nr 1705 N w kierunku Warnikajmy (poza obszarem planu) projektowana jest międzyregionalna ścieżka rowerowa nr 7 wiążąca Mrągowo – Kętrzyn – Garbno – Drogosze – Barciany.

Ustalenia planu odpowiadają kierunkom wskazanym w Studium i nie naruszają jego ustaleń.

II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART.1 UST.2-4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.)

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Walory architektoniczne i krajobrazowe (art.1 ust.2 pkt 1 i 2).

Wymagania ładu przestrzennego w ustaleniach planu zostały uwzględnione poprzez:

- a) zachowanie istniejącego zagospodarowania, w tym utrzymanie istniejącej zabudowy z poszanowaniem prawa własności,

- b) kontynuowanie istniejącej struktury wsi Garbno jako wsi wielofunkcyjnej zapewniającej obsługę w zakresie usług dla sąsiednich mniejszych jednostek osadniczych – istniejące usługi oświaty i wychowania (szkoła podstawowa), istniejące usługi sportu (stadion sportowy), kościół oraz plan wskazuje nowe tereny pod lokalizację usług - obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży do 2000 m² i remizy strażackiej (na terenach 48.U i 49.U),
- c) wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie (zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną i usługową) w bezpośrednim sąsiedztwie terenów już zainwestowanych,
- d) wykorzystanie walorów położenia części terenu planu przy drodze wojewódzkiej nr 592 Bartoszyce – Kętrzyn dla lokalizacji funkcji usługowej związanej z obsługą podróżnych na terenie 82.U (stacja paliw, zajazd, parkingi),
- e) ochronę zachowanej zabytkowej struktury architektoniczno-przestrzennej wsi w postaci układu ruralistycznego i zależności przestrzennych, występujących pomiędzy poszczególnymi częściami składowymi wsi folwarcznej jakiej przykład stanowi Garbno (tj. kościół, cmentarz, dwór z parkiem i folwarkiem, kolonia mieszkalna robotników folwarcznych),
- f) ochronę istniejącego dziedzictwa kulturowego i zabytków (ochrona obiektów i terenów wpisanych do rejestru zabytków województwa warmińsko-mazurskiego, ochrona stanowisk archeologicznych oraz ochrona ekspozycji zespołu obiektów krajobrazu kulturowego wzgórza kościelnego z dominantą kościoła),
- g) ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych terenu z uwzględnieniem ochrony Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolny Rzeki Guber, terenów zieleni wzdłuż rzeki Struga Rawa oraz parku przydworskiego.

Wymagania w zakresie urbanistyki i architektury w planie zrealizowane zostały m.in. poprzez ustalenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz linii zabudowy od strony wód powierzchniowych kształtujących układ urbanistyczny oraz ustalenie wskaźników kształtowania zabudowy: maksymalnej wysokości budynków, maksymalnej powierzchni zabudowy, geometrii dachów, wskaźników parkingowych. Wpisując planowaną zabudowę w istniejący krajobraz miejscowości, plan ustala maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 9 m, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy zastosowaniu dachu spadzistego do 12 m, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy zastosowaniu dachu płaskiego do 10 m, zabudowy usługowej do 10 m (przy czym dla budynku szkoły – do 15 m), zabudowy produkcyjno-usługowej do 12 m, a dla budynków i obiektów technicznych i technologicznych do 25 m na terenach obsługi w gospodarstwach rolnych, hodowlanych oraz ogrodnictwa. Ustalono formy dachów to dach płaski lub dwuspadowy lub wielospadowy. Kolorystyka dachów spadzistych dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej w kolorze czerwieni lub czerwieni ceglastej, natomiast dla zabudowy produkcyjno-usługowej w kolorze ciemnoniebieskim.

W zakresie ochrony krajobrazu plan ustala strefę ochrony ekspozycji zespołu obiektów wzgórza kościelnego z drogi wojewódzkiej nr 592. Strefa została wskazana na rysunku planu. W strefie tej obowiązuje:

- a) zakaz lokalizacji budynków a także obiektów tymczasowych,
- b) zakaz wprowadzania zalesień,
- c) zakaz zadrzewień, z wyłączeniem alei przydrożnych wzdłuż drogi wojewódzkiej.

W strefie tej nie dopuszcza się również wolnostojących masztów i wież infrastruktury telekomunikacyjnej.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrona gruntów rolnych i leśnych (art.1 ust.2 pkt 3).

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w granicach objętych planem, zostały określone w §7 projektu uchwały. Wymagania te w planie zrealizowane zostały m.in. poprzez realizację wytycznych wynikających z „Opracowania ekofizjograficznego podstawowego dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Korsze obejmującego teren miejscowości Garbno” (Pracowania Projektowa Architektury Krajobrazu i Rewaloryzacji Środowiska, mgr Bogusław Grechuta, czerwiec 2008 r.) oraz „Prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów Gminy Korsze – miejscowość Garbno” (Pracowania Projektowa Architektury Krajobrazu i Rewaloryzacji Środowiska, mgr Bogusław Grechuta, marzec 2021 r.) wraz z aneksami z 2015 r. i 2021 r. oraz aktualizacja prognozy wykonana w październiku 2021 r.

Zachodnia część terenów objętych ustaleniami planu, na zachód od drogi powiatowej nr 1707 N Garbno-Drogosze, zlokalizowana jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Guber. Na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Guber obowiązują przepisy Uchwały Nr XXXIX/837/18 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 28 sierpnia 2018 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Guber. Zakazy i nakazy określone w ww. rozporządzeniu zostały uwzględnione w ustaleniach planu, w tym zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej. Na terenach zabudowanych w strefie 100 m od linii brzegów rzek i innych naturalnych zbiorników wodnych została wprowadzona linia zabudowy od strony wód powierzchniowych w oparciu o linię zabudowy wyznaczoną przez istniejące budynki. Zgodnie z ww. uchwałą Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego zakaz budowy nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek (...) nie dotyczy m.in. uzupełnień zabudowy pod warunkiem wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od brzegów zgodnie z linią występującą na działkach przyległych (wykluczenie zawarte w §5 ust.7 pkt 4 uchwały). Wykluczenie to znalazło zastosowanie w ustaleniach warunków zabudowy na terenach elementarnych oznaczonych symbolami: 04.UT,UZ, 14.Uk, 15.MW,MN, 16.RU.

Tereny zieleni występujące w graniach obszaru planu to tereny zieleni ekologiczno-krajobrazowej (zadrzewienia i zakrzaczenia) wzdłuż rzeki Struga Rawa oraz niewielkie enklawy leśne przy tej rzece, w tym lasy o funkcji parkowej (na terenie dz. nr 27/87 i 27/92 i na terenie działki nr 22/10) oraz tereny zadrzewione na terenie dz. nr 23/12 – dawny park przydworski. Wody powierzchniowe w graniach obszaru planu reprezentowane są przez rzekę Guber, rzekę Struga Rawa, sztucznie wybudowany staw na terenie 04.UT,UZ oraz sztuczne stawy na terenach 90.WS i 91.WS a także rowy i kanały melioracyjne. Ustalenia planu utrzymują istniejący system terenów zieleni i wód powierzchniowych. Lasy i tereny zadrzewione o funkcji parkowej plan przeznacza na funkcje zieleni parkowej – grunty do wyłączenia z produkcji leśnej.

W procedurze sporządzania planu miejscowego została uzyskana zgodna Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych:

- w decyzji GZ.tr.602.463.2017 z dnia 26.04.2018 r. na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas III o łącznej powierzchni 15,3540 ha w graniach działek ewidencyjnych nr: 24/4, 24/5, 24/8, 23/5, 23/6, 23/7, 23/12, 22/10, 22/8,

22/12, 22/13, 22/16, 10/2, 3/17, 3/20, 3/22, 3/26, 26/36, 26/34, 26/46, 27/70, 27/89, 27/90, 27/10, 27/12,

→ w decyzji GZ.tr.602.188.2018 z dnia 14.06.2019 r. na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas III o powierzchni 0,1679 ha w graniach działek ewidencyjnych nr: 27/10 i 27/11 (wydzielenie 015.KDY).

W procedurze sporządzania planu miejscowego została również uzyskana zgoda Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego, decyzja IG.I.7151.11.2017 z dnia 18.08.2017 r. na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne: 1,294 ha lasów (Ls) oraz 1,2073 ha gruntów zadrzewionych i zakrzewionych (Lz). Decyzja dotyczy gruntów leśnych na terenie działek nr 27/87 i 27/92, 22/10 i 23/12 na terenach oznaczonych symbolami: 04.UT,UZ, 05.ZP, 30.ZP i 94.ZCz.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art.1 ust.2 pkt 4).

1. W obrębie planu występują następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa warmińsko-mazurskiego:

- a) wieża kościoła w Garbnie nr rej. A-2487/0 z dn. 1.03.2000r., na terenie działki nr 3/5 w miejscowości Garbno,
- b) budynek dawnego dworu wraz z najbliższym otoczeniem, pozostałościami parku a także wraz z rozplanowaniem przestrzennym folwarku nr rej. A-2248 z dn. 07.04.2006 r. na terenie działek nr 23/12 i nr 23/3 w miejscowości Garbno.

Zasady ochrony tych w/w obiektów zostały określone w §8 ust. 2 i 3 projektu uchwały.

2. Na terenie objętym planem znajdują się stanowiska archeologiczne, które podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- a) stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków województwa warmińsko – mazurskiego:
 - grodzisko półwyspowe, wczesnośredniowieczne – nr rej. C-111 decyzja z dn. 07.08.1979r.; na terenie działki nr 26/43 i 39/1 w obrębie Garbno (tzw. „Lisia Góra”),
 - grodzisko cyplowe wieloczołowe, średniowieczne – nr rej. C-213 decyzja z dn.30.08.1996r. na terenie działki nr 27/87 i 27/92 w miejscowości Garbno (z dawnym cmentarzem ewangelickim).
- b) stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków AZP pod numerami: AZP 16-69/11 i AZP 16-69/17.

Zasady ochrony tych w/w obiektów zostały określone w §8 ust. 5 projektu uchwały.

3. Na terenie objętym planem znajdują się obiekty i tereny objęte ochroną konserwatorską ujęte w gminnej ewidencji zabytków („Program opieki nad zabytkami dla Miasta i Gminy Korsze na lata 2009-2014” zatwierdzony Uchwałą Nr XXXVII/240/2009 Rady Miejskiej w Korszach z dnia 19 maja 2009r.):

- a) kościół ewangelicki, obecnie rzymskokatolicki, parafialny p.w. Matki Boskiej Królowej Polski, datowanie I połowa XV w – 1824, teren działki nr 3/5 (w obrębie terenów oznaczonych symbolami 14.Uk, 017.KDW i 016.KDD); pod nr 43 w gminnej ewidencji zabytków,

- b) dwór w zespole dworsko – folwarcznym, datowanie 2 połowa XIX w, (w obrębie terenu oznaczonego symbolem 04.UT,UZ), pod nr 44 w gminnej ewidencji zabytków,
- c) folwark (układ przestrzenny) wraz z parkiem, datowanie 2 połowa XIX w, pod nr 45 w gminnej ewidencji zabytków, teren działek nr 23/12 i nr 23/3 (teren oznaczony symbolem 04.UT,UZ),
- d) dawny cmentarz ewangelicki, datowanie 2 połowa XIX w, pod nr 46 w gminnej ewidencji zabytków, (teren elementarny oznaczony symbolem 94.ZCz) - cmentarz został zlikwidowany w 1973 r.; istniejące wówczas nagrobki zostały przeniesione na cmentarz w Banaszkach - ochronie podlega układ przestrzenny cmentarza oraz ocalały starodrzew,
- e) grodzisko wielocłonowe, średniowiecze, pod nr 47 w gminnej ewidencji zabytków, (teren oznaczony symbolem 30.ZP i 94.ZCz),
- f) grodzisko cyplowe, średniowiecze, pod nr 48 w gminnej ewidencji zabytków (w obrębie terenów oznaczonych symbolami 75.ZL i 24.WS) - *Lisia Góra*.

4. Ustalenia planu objęły ochroną krajobraz kulturowy oraz historyczny układ ruralistyczny wsi Garbno (niem. Lamgarben) poprzez:

- zachowanie historycznej struktury wsi (sieci historycznych dróg i placów, historycznych i zabytkowych obiektów architektury i zieleni, sposobu zagospodarowania),
- zachowanie dominanty w zabudowie wsi (stanowi ją wieża kościelna).

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (art.1 ust.2 pkt 5).

Wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w projekcie planu zostały zrealizowane m.in. poprzez:

- 1) zapisy określające dopuszczalne poziomy hałasów dla poszczególnych terenów, zgodnie z obowiązującym systemem prawa,
- 2) zapisy dotyczące ochrony przed hałasem na terenach w sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych (§7 ust.5 pkt 3 projektu uchwały), które określają, iż:
 - „a) *obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami,*
 - b) *dopuszcza się sytuowanie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi pod warunkiem zastosowania środków technicznych zapewniających dotrzymanie poziomów hałasu, ustalonych w przepisach odrębnych*”;
- 3) zapisy w zakresie ograniczeń dla przedsięwzięć lokalizowanych w graniach planu (§7 ust.4 projektu uchwały), które określają m.in., iż zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich oraz wykluczają lokalizację działalności i przedsięwzięć polegających na składowaniu, segregacji, odzysku, unieszkodliwianiu lub przetwarzaniu wszelkich odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych a także emitujących intensywne zapachy, które odczuwalne są na znacznym obszarze; natomiast dla prowadzonej działalności usługowej i produkcyjnej został ustalony nakaz spełnienia wymogów obowiązujących przepisów szczególnych w zakresie ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu); ponadto został wprowadzony zapis, iż działalność usługowa nie może powodować

- uciażliwości dla lokali i terenów sąsiednich m.in. w zakresie emisji hałasu, nieprzyjemnych zapachów i zakłóceń przestrzeni wspólnych dla mieszkańców,
- 4) na terenach elementarnych oznaczonych symbolami 01.U/P, 02.U/P, 09.RU, 16.RU, 13.RM, 17.RM w związku z uwzględnieniem uwagi Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kętrzynie zawartej w opinii sanitarnej (ZNS.4082.2.5.2021 z dnia 02.04.2021 r.) w celu ochrony przed negatywnym oddziaływaniem i uciążliwościami (np. w zakresie emisji hałasu, pyłów, nieprzyjemnych zapachów) wyznaczonych terenów: zabudowy mieszkaniowej oraz usług turystyki, rekreacji i wypoczynku a także niepublicznych usług służby zdrowia i opieki społecznej wykluczona została lokalizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego związanych z budową sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 5) zapisy dotyczące ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów w sąsiedztwie istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN200 PN 6,3 MPa, rok budowy 1994, relacji Kętrzyn-Bartoszyce (w strefie kontrolowanej), które określają przepisy odrębne (Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 16 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. z 2013 r. poz.640 zał. Nr 2)). Strefa kontrolowana od ww. gazociągu wysokiego ciśnienia jest uzależniona od rodzaju zabudowy i zagospodarowania terenu. Strefa kontrolowana znajduje się w granicach terenu 81.ZI. Pozostałe tereny, przez które przebiega gazociąg, to tereny rolnicze nie przeznaczone pod lokalizację zabudowy oraz pasy drogowe (drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem 001.KDG, drogi gminnej oznaczonej symbolem 005.KDL oraz teren trasy rowerowej oznaczonej symbolem 013.KDY);
 - 6) wskazanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (od rzeki Guber) na terenach elementarnych oznaczonych symbolami: 08.K, 10.R, 11.R, 12.R, 13.RM, 14.Uk, 15.MW,MN, 21.R, 22.R, 78.R, 001.KDG, 030.KDX, 033.KDY. Zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat)) został wskazany w oparciu o mapy zagrożenia powodziowego, które zostały opracowane w ramach projektu „Informatyczny system osłony kraju przed nadzwyczajnymi zagrożeniami” (ISOK), opublikowane przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej na stronie <http://mapy.isok.gov.pl> ,
 - 7) wskazanie terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem 78.R w oparciu o „Studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej, rzeka Guber” oraz wskazanie w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami 26.ZE i 88.R - obszaru zagrożonego ruchami masowymi ziemi według bazy SOPO pod numerem 16349KRTZ; ze względu na występowanie dużych spadków terenu w dolinie rzeki Struga Rawa oraz występowanie we wschodniej części doliny rzeki Struga Rawa (głównie poza obszarem planu) na podobnych terenach obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, można przypuszczać, że na terenach zieleni ekologicznej (25.ZE, 26.ZE, 27.ZE, 29.ZE, 92.ZE, 93.ZE), terenach lasów (74.ZL i 75.ZL) i terenie zieleni parkowej (30.ZP) położonych w dolinie rzeki Struga Rawa mogą występować potencjalne obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi,
 - 8) wskazanie strefy ochronnej od elektrowni wiatrowych związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowania znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko; elektrownie wiatrowe zlokalizowane są poza obszarem planu, w jego bliskim sąsiedztwie, w obrębie Dubliny w gminie Korsze; strefa ochronna od elektrowni

wiatrowych oznaczona na rysunku planu obejmuje tereny, na których poziom hałasu emitowany przez elektrownie wiatrowe przekracza 40dBA i została określona na podstawie oceny emisji hałasu do środowiska – oddziaływanie skumulowane z sąsiednimi farmami wiatrowymi – ocena wykonana w 2015 r. przez firmę EDP Renewables,

- 9) ustalenie strefy ochronnej od dawnego cmentarza ewangelickiego (terenu 94.ZCz) o szerokości 50 m – w strefie obowiązują przepisy odrębne – Rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. Nr 52 poz. 315). Powyższe rozporządzenie określa, iż

„Odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien źródła i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, powinna wynosić co najmniej 150m; odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 m do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociagową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.” (§3 ust.1)

Wymagania dotyczące potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami w planie zostały zrealizowane m.in. poprzez ustalenie ilości i zasad lokalizacji miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz ustalenie obowiązku zagospodarowania terenów przestrzeni publicznej bez barier architektonicznych i komunikacyjnych dla osób ze szczególnymi potrzebami, do których należy zaliczyć osoby starsze i niepełnosprawne, osoby z wózkami dziecięcymi i na wózkach inwalidzkich, osoby niedowidzące i niewidome. Ponadto dla obiektów użyteczności publicznej (na terenach elementarnych oznaczonych symbolami: 48.U, 49.U, 55.UO, 56.UO, 57.US) został postawiony wymóg ich projektowania i realizowania zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art.1 ust.2 pkt 6).

Wymagania te w planie zrealizowane zostały poprzez utrzymanie istniejącego przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, zabudowy usługowej i zabudowy obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych oraz przeznaczenie terenów pod nowe zainwestowanie:

- pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej (usługi zaspokajające potrzeby mieszkańców miejscowości Garbno i okolic, takie jak handel, usługi oświaty i wychowania, remiza strażacka) w bezpośrednim sąsiedztwie terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- pod funkcję usługowe i usługowo-produkcyjne, składy i magazyny na terenach o łatwej dostępności komunikacyjnej, jaką zapewnia istniejąca droga wojewódzka nr 592 Bartoszyce – Kętrzyn oraz droga powiatowa nr 1707 N Garbno-Drogosze. Drogi te stwarzają dogodne warunki połączenia z krajowym układem komunikacyjnym jak i zagranicznym przez przejście graniczne w Bezledach,
- pod funkcje usług turystyki, rekreacji i wypoczynku, niepublicznych usług służby zdrowia i opieki społecznej – na terenach zabudowy zespołu dworsko-folwarcznego (oznaczonego symbolem 04.UT,UZ) położonego w granicach obszaru o wysokich wartościach przyrodniczych – Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Guber.

Realizacja ustaleń planu, w tym możliwość adaptacji zespołu dworsko-folwarcznego na cele usługowe, budowa usług związanych z obsługą podróżnych przy drodze wojewódzkiej nr 592 (usługi gastronomii, parkingi, stacja paliw, myjnia samochodowa, obiekty hotelowe przeznaczone do obsługi podróżnych (motele, zajazdy itp. wraz z towarzyszącymi terenami zieleni) na terenie 82.U i 19.MU) – umożliwi wykorzystanie ekonomiczne tych terenów. Na terenach zabudowy usługowej stworzona została możliwość powstania nowych miejsc pracy. Nowe inwestycje to również większe wpływy z podatków, a więc większe możliwości prowadzenia gminnych zadań publicznych, realizowanych dla dobra wszystkich mieszkańców miasta i gminy Korsze.

Wymagania uwzględnienia walorów ekonomicznych terenu w ustaleniach planu zostały zrealizowane również poprzez ustalenie dla poszczególnych terenów, których wartość wzrośnie w związku z uchwaleniem planu, stawki procentowej w wysokości 30%.

6. Prawo własności (art.1 ust.2 pkt 7).

Obszar planu w przeważającej części (około 236 ha – około 56% powierzchni planu) stanowią tereny w użytkowaniu rolniczym będące własnością jednego przedsiębiorstwa gospodarstwa rolnego.

Resztę terenów objętych opracowaniem planu stanowi własność:

- własność prywatna - około 17% powierzchni planu,
- współwłasność prywatna i Gminy Korsze o łącznej powierzchni około 0,31 ha,
- współwłasność prywatna i Skarbu Państwa, są to głównie tereny ogrodów działkowych oraz, w mniejszej części, tereny zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej - około 2% powierzchni planu,
- własność Gminy Korsze – tereny w obrębie zwartej zabudowy wsi oraz wzdłuż rzeki Struga Rawa – około 9% powierzchni planu,
- własność Skarbu Państwa w dyspozycji KOWR Oddział Terenowy w Olsztynie, działki nr: 27/10, 27/11, 27/12 i 23/5, 26/18, 27/26 - około 7% powierzchni planu,
- własność Parafii Rzymko - Katolickiej Matki Bożej Królowej Polski w Garbnie, działki w obrębie terenu elementarnego 14.Uk oraz działka nr 3/12 - około 3% powierzchni planu.

Pozostały teren planu to własność:

- przedsiębiorstw i spółek o łącznej powierzchni około 1,9 ha,
- Powiatu Kętrzyńskiego we władaniu Zarządu Dróg Powiatowych – pas drogowy drogi powiatowej,
- własność Województwa Warmińsko – Mazurskiego – pas drogowy drogi wojewódzkiej,
- własność Skarbu Państwa, główny władający Marszałek Województwa Warmińsko – Mazurskiego – teren wód powierzchniowych i wód płynących.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art.1 ust.2 pkt 8).

Wymagania te w projekcie planu zrealizowane zostały m.in. poprzez umożliwienie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób niezagrażający spełnieniu ww. potrzeb zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Potrzeby interesu publicznego (art.1 ust.2 pkt 9).

W planie uwzględniono następujące cele publiczne:

- przebieg dróg publicznych, ciągów pieszych i trasy rowerowej międzyregionalnej nr 7 Mragowo – Kętrzyn – Garbno – Drogosze – Barciany oraz tereny obsługi komunikacji samochodowej: istniejący przystanek autobusowy (teren oznaczony symbolem 42.Ks) oraz planowany parking ogólnodostępny (teren oznaczony symbolem 07.Ks),

- planowany plac publiczny zapewniający miejsce kontaktów społecznych oznaczony symbolem 44.KDX1,
- tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami: 20.ZP, 30.ZP, 54.ZP i 61.ZP,
- teren dawnego cmentarza ewangelickiego oznaczony symbolem 94.ZCz,
- tereny oświaty i wychowania - szkoła publiczna wraz z urządzeniami sportowymi na terenie oznaczonym symbolem 55.UO, inne obiekty oświaty i wychowania, kultury, sportu i rekreacji (typu: ośrodek kultury, świetlica gminna, żłobek, przedszkole, szkoła językowa itp.) na terenie oznaczonym symbolem 56.UO oraz teren sportu i rekreacji (istniejący stadion sportowy wraz z rezerwą terenu do zagospodarowania rekreacyjno – sportowego, w tym miasteczko ruchu drogowego, plac do nauki jazdy na rowerze, skate park itp.) na terenie oznaczonym symbolem 57.US,
- teren kościoła oznaczony symbolem 14.Uk,
- możliwość realizacji remizy strażackiej na terenie oznaczonym symbolem 48 U lub na terenie oznaczonym symbolem 49.U,
- sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej: istniejące dwa ujęcia wody wraz ze stacjami uzdatniania, istniejąca oczyszczalnia ścieków, istniejące stacje transformatorowe (2 kontenerowe i 2 słupowe), istniejące urządzenia gazownictwa (układ zaporowo-upustowy).

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art.1 ust.2 pkt 10 i 13).

Wymagania te w planie zrealizowane zostały m.in. poprzez wymóg zaopatrzenia istniejącej i planowanej zabudowy w niezbędne media, a także uwzględnienie wniosków do planu składanych przez gestorów sieci infrastruktury technicznej.

Istniejące i planowane sieci wodno-kanalizacyjne i elektroenergetyczne obsługują nową zabudowę na obszarze objętym planem.

W obrębie obszaru planu zaopatrzenie w wodę na cele bytowe przewidywane jest z sieci wodociągowej (pobór wody z istniejących ujęć wody zlokalizowanych w obszarze planu). Plan wskazuje na konieczność modernizacji systemu wodociągowego, która powinna zmierzać w następujących kierunkach:

- połączenia obu ujęć wody rurociągiem przesyłowym,
- budowy nowej stacji uzdatniania wody obsługującej obydwie ujęcia,
- zmiany istniejącego hydroforowego sposobu utrzymania ciśnienia na dwustopniowe pompownie połączone z budową zbiornika wyrównawczego.

Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe ustalone jest według odrębnych przepisów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

W granicach objętych planem znajdują się dwa ujęcia wody wraz ze stacjami uzdatniania (na terenach 03.W, 50.W i 51.W), istniejąca oczyszczalnia ścieków (na terenie 08.K), istniejące stacje transformatorowe (2 kontenerowe na terenach 52.E i 53.E oraz 2 słupowe na terenach 19.MU i 04.UT,UZ) oraz istniejące urządzenia gazownictwa (na terenie 80.G). Zaopatrzenie mieszkańców w gaz wymaga budowy stacji redukcyjno-pomiarowej i sieci gazowej oraz jest uzależniony od opłacalności ekonomicznej korzystania z gazu.

W obrębie terenu oznaczonego symbolem 02.U/P oraz w obrębie terenu oznaczonego symbolem 40.MN znajdują się wieże ze stacjami bazowymi telefonii cyfrowej o wysokości około 50 m.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zostały określone w §15 projektu uchwały.

W planie obsługa komunikacyjna terenów przeznaczonych pod zabudowę jest zapewniona w oparciu o istniejące i planowane drogi publiczne klasy lokalnej i dojazdowej oraz drogi wewnętrzne. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi zbiorczej (002.KDZ i 003.KDZ – droga powiatowa nr 1707 N) w przypadku, gdy stanowi ona jedyną drogę publiczną, z której może nastąpić zjazd na działkę lub gdy zjazd już istnieje. W przypadku braku innej możliwości ustalenia planu dopuszczają również obsługę komunikacyjną w oparciu o drogę wojewódzką nr 592.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zostały określone w §14 projektu uchwały.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art.1 ust.2 pkt 11 i 12).

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostało uwzględnione poprzez dokonanie czynności określonych w art. 17 pkt 1, 2, 6, 9 - 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Burmistrz Korsz na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

12. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego, w tym zgłoszonych w postaci uwag i wniosków zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne (art.1 ust.3).

Ustalając przeznaczenie terenu, sposób zagospodarowania i sposób korzystania z terenu Burmistrz Korsz wziął pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. W planie uwzględniono wnioski do planu, które złożyły instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu.

Do projektu planu wpłynęły 4 wnioski osób prywatnych dotyczące:

- przeznaczenia działek nr 22/10 i 23/12 w Garbnie pod funkcje zabudowy usługowej z zakresu usług turystyki, rekreacji i wypoczynku, niepublicznych usług służby zdrowia i opieki społecznej oraz niepublicznych usług oświaty i wychowania (dotyczy terenu oznaczonego w planie symbolem 04.UT,UZ) – w myśl ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy ustala konkretne przeznaczenie terenu w związku z wnioskowanym alternatywnym przeznaczeniem jednego terenu pod różne funkcje, dopuszcza się tylko te funkcje, które mogą ze sobą współistnieć tzn. usługi turystyki, rekreacji i wypoczynku oraz niepubliczne usługi służby zdrowia i opieki społecznej, natomiast funkcja usług oświaty i wychowania jako inne przeznaczenie od powyższych, funkcjonujące odrębnie i które wymaga innych zasad zagospodarowania niż poprzednie, nie może stanowić funkcji alternatywnej z innymi funkcjami, stąd przeznaczenie to nie zostało uwzględnione w ustaleniach planu dla terenu działek nr 22/10 i 23/12 w Garbnie,
- przeznaczenia działek nr 3/22 i 3/26 w Garbnie pod funkcje związane z obsługą ruchu drogowego (parkingi, warsztaty itp.), alternatywnie z funkcją rekreacyjno-turystyczną (dotyczy terenu oznaczonego w planie symbolem 19.MU),
- budowy 50 szt. garaży (wniosek uwzględniony na terenie oznaczonym w planie symbolem 64.U),

- przeznaczeniem części działki nr 27/80 w Garbnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (wniosek uwzględniony na terenie oznaczonym w planie symbolem 58.MW,MN).

Wnioski zostały uwzględnione w ustaleniach projektu planu w zakresie, jaki umożliwiają przepisy odrębne.

Do projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

13. Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art.1 ust.4 pkt 1).

Układ przestrzenny ustalony w planie uwzględnia dążenia do minimalizowania transportochłonności układu dzięki koncentracji funkcji mieszkaniowych, usługowych i usługowo-produkcyjnych na jednym obszarze, w zwartej strukturze urbanistycznej jednostki osadniczej, w granicach określonych przez istniejący układ drogowy oraz powiązany z nim planowany układ komunikacyjny.

14. Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu (art.1 ust.4 pkt 2).

Publiczny transport zbiorowy w obszarze objętym planem reprezentowany jest przez linie autobusowe przebiegające drogą wojewódzką nr 592 i drogą powiatową nr 1707 N Garbno-Drogosze. Zatoczka i przystanek autobusowy jest zlokalizowany na terenie oznaczonym symbolem 42.Ks. Tereny nowej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane są w odległości nie większej niż 700 m od istniejącego przystanku autobusowego. Jest to dystans możliwy do pokonania pieszo w czasie do 15 min. Odległość ta umożliwia mieszkańcom korzystanie z transportu publicznego.

Ustalenia planu dopuszczają w pasie drogowym drogi wojewódzkiej nr 592 (001.KDG), drogi powiatowej nr 1707 N (002.KDZ, 003.KDZ) oraz dróg gminnych klasy lokalnej (004.KDL i 005.KDL) lokalizację zatok i przystanków autobusowych, w tym wiat przystankowych. Plan umożliwia (poprzez zastosowanie odpowiednich parametrów drogi) przebieg linii autobusowej dodatkowo drogami oznaczonymi symbolami 004.KDL i 005.KDL i lokalizację przystanku autobusowego w tych pasach drogowych w celu skrócenia dystansu pomiędzy terenami z zabudową mieszkaniową a przystankiem transportu publicznego.

15. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art.1 ust.4 pkt 3).

Plan ustala system ciągów pieszych przebiegających w pasach drogowych dróg. Wskazuje nowe publiczne ciągi piesze oznaczone symbolami 023.KDX i 027.KDX łączące teren szkoły (55.UO) z planowanym układem komunikacyjnym i teren planowanego placu publicznego (44.KDX1) z drogą (007.KDD) oraz wskazuje ciągi piesze oznaczone symbolami 011.KDX i 028.KDX umożliwiające połączenie piesze planowanego zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i istniejącego zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej z planowanym ciągiem pieszym przebiegającym przez tereny zieleni w(92.ZE i 93.ZE) i przez rzekę Struga Rawa.

Wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 592 wyznaczony został teren przeznaczony pod trasę rowerową międzyregionalną nr 7 Mrągowo – Kętrzyn – Garbno – Drogosze – Barciany (033.KDY, 013.KDY, 015.KDY). Na odcinku, gdzie uwarunkowania terenowe i istniejąca zabudowa, nie umożliwiły

wydzielenia terenu pod trasę rowerową – przebieg trasy został wskazany w granicach pasa drogowego drogi wojewódzkiej. Założono, że przejście trasy rowerowej przez rzekę Guber (poza granicami planu) nastąpi przez budowę nowego mostu lub przez istniejący most w pasie drogowym drogi wojewódzkiej.

Na wszystkich terenach dróg i ciągów pieszych plan dopuszcza, w zależności od potrzeb, lokalizację ścieżek rowerowych i chodników (§14 ust.11 projektu uchwały).

16. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141) w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy (art.1 ust.4 pkt 4).

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje jednostkę osadniczą – miejscowość Garbno w gminie Korsze – o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Tereny wskazane w planie pod lokalizację nowej zabudowy dopełniają istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną miejscowości Garbno lub bezpośrednio sąsiadują z terenami już zainwestowanymi. Tereny wskazane w planie pod lokalizację nowej zabudowy są terenami charakteryzującymi się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz dostępem do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej oraz sieci i urządzeń telekomunikacyjnych. Obsługa komunikacyjna terenów przeznaczonych pod nową zabudowę planowana jest z istniejącej drogi powiatowej nr 1707 N oraz istniejących dróg gminnych, do których planuje się podłączenie nowego układu komunikacyjnego. W pasie drogowym drogi powiatowej nr 1707 N Garbno-Drogosze (003.KDZ) oraz w pasie drogowym drogi gminnej (005.KDL), do których przylegają tereny przeznaczone pod nową zabudowę, przebiegają sieci infrastruktury technicznej.

III. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, o której mowa w art.32 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z datą uchwały rady gminy , o której mowa w art.32 ust.2 tejże ustawy oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Wyniki analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały ujęte w Uchwale Nr XXXVIII/260/2017 Rady Miejskiej w Korszach z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Korsze oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy i miasta Korsze.

Ww. uchwała Rady Miejskiej w Korszach nie odnosi się do obszaru objętego przedmiotowym planem. W analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i miasta Korsze w latach

2005 – 2016 stanowiącej załącznik do ww. uchwały obszar przedmiotowego planu oznaczony jest jako „plan miejscowy - w trakcie realizacji”.

Uniwersalne projektowanie zdefiniowane zostało w art.2 Konwencji prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz.1169 oraz z 2018 r. poz.1217) i „oznacza projektowanie produktów, środowiska, programów i usług, w taki sposób, by były użyteczne dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania.” W ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz.1062) uniwersalne projektowanie oznacza

„uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217), zwanej dalej „Konwencją”, uwzględniane w szczególności w celu spełnienia minimalnych wymagań, o których mowa w art. 6, dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami”.

W art.6 ww. ustawy minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami obejmują zakres dostępności architektonicznej, dostępności cyfrowej i dostępności informacyjno-komunikacyjnej.

W niniejszym dokumencie zostało uwzględnione uniwersalne projektowanie poprzez ustalenie wymogu zagospodarowania terenów przestrzeni publicznej bez barier architektonicznych i komunikacyjnych dla osób ze szczególnymi potrzebami oraz ustalenie wymogu zlokalizowania na terenach zabudowy usługowej miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ponadto dla obiektów użyteczności publicznej (na terenach elementarnych oznaczonych symbolami: 48.U, 49.U, 55.UO, 56.UO, 57.US) został postawiony wymóg ich projektowania i realizowania zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania.

IV. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY.

Ze sporządzonej dla potrzeb projektu planu miejscowego prognozy skutków finansowych (mgr inż. Waldemar Kalkowski, mgr Katarzyna Szalewska, sierpień 2013 r.) wynika, iż:

1. Realizacja ustaleń planu będzie się wiązała z koniecznością poniesienia przez Gminę nakładów na budowę infrastruktury technicznej i urządzenie dróg.
2. Koszty inwestycji, o których mowa w pkt 1 powinny zostać zneutralizowane poprzez naliczenie i pobranie przez Gminę stosownych opłat adiacenckich.
3. Realizacja ustaleń planu może spowodować wpływy ze sprzedaży działek gminnych.
4. Uchwalenie planu może spowodować skutki, o których mowa w art. 36 ust.1 - 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (wykup gruntu).
5. Uchwalenie planu może spowodować wzmożony ruch w obrocie nieruchomościami na terenie objętym planem i przynieść Gminie dochody z opłat (podatek od czynności cywilnoprawnych i opłata planistyczna oraz opłata adiacencka z tytułu podziału).
6. Uchwalenie planu może przynieść Gminie dochody spowodowane wzrostem podatku od nieruchomości – zarówno w okresie prognozowanym jak i dochody stałe, długoterminowe.
7. Realizacja ustaleń planu będzie się wiązała z koniecznością poniesienia kosztów podziałów geodezyjnych i wycen nieruchomości.