

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr... /.. ./2017 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia . . . 2017 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki numer 37/5 położonej w obrębie geodezyjnym Michałki

1 PODSTAWA PRAWNA

Art. 15, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.: Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

2 WSTĘP

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działki numer 37/5 położonej w obrębie geodezyjnym Michałki.

Do opracowania planu miejscowego przystąpiono Uchwałą Nr VII/48/2015 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki numer 37/5 położonej w obrębie geodezyjnym Michałki.

Teren zlokalizowany jest w województwie warmińsko-mazurskim, powiecie szczycieńskim, gminie Pasym, obrębie geodezyjnym Michałki. Obejmuje działkę numer 37/5. Obszar od zachodu sąsiaduje z drogą powiatową, od wschodu – z jeziorem Kalwa Duża, od północy i południa – z terenami jeszcze niezainwestowanymi. Sąsiedztwo stanowią tereny zurbanizowane, nie jest to krajobraz naturalny, nieprzekształcony przez człowieka.

Dla analizowanego terenu w chwili obecnej nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Projektowany miejscowy plan wyznacza na terenie przeznaczenie: teren plaży. Plan umożliwi realizację obiektów budowlanych niezbędnych do pełnienia funkcji plaży, kąpieliska i przystani wraz z niezbędną do tego celu infrastrukturą, w ramach dostępu do wód publicznych.

Plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pasym, przyjętej uchwałą Nr XXI/158/2005 Rady Miejskiej w Pasymiu.

3 SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

3.1 Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w §5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. W §11 omówiono szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ze względu na to, że obszar objęty opracowaniem stanowi jedną

działkę ewidencyjną. W §16 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenu plaży USw.

3.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w §5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego. W §16 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenu plaży USw.

3.3 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego. Zlokalizowany jest w całości na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych, objętego ochroną na podstawie przepisów odrębnych. Na obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

Ochrona różnorodności biologicznej na przedmiotowym obszarze możliwa będzie natomiast poprzez zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na obszarach wskazanych do zabudowy.

Teren nie jest położony na użytkach rolnych klas I-III ani na gruntach leśnych. Nie będzie wymagane w związku z powyższym przeprowadzenie procedury zmierzającej do uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

3.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Projekt planu miejscowego w §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Na obszarze objętym planem, nie występują tereny oraz obiekty wpisane do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków.

3.5 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

§10 odnosi się do granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

3.6 Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany.

W ustaleniach szczegółowych przedmiotowego projektu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3.7 Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. Teren stanowi własność prywatną.

3.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Projekt uzgodniono z następującymi organami: Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkim Sztabem Wojskowym w Olsztynie, Warmińsko-Mazurskim Oddziałem Straży Granicznej, Komendą Powiatową Policji w Szczytnie, Wydziałem Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego (Warmińsko-Mazurski Urząd Wojewódzki).

3.9 Potrzeby interesu publicznego

Ustalenia miejscowego planu zabezpieczają tereny pod drogi a także uwzględniają istniejące i planowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3.10 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego w §12 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

3.11 Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Burmistrz Miasta na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniał jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczyło to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Burmistrz obwieścił o podjęciu przez Radę Miejską w Pasymiu Uchwały Nr VII/48/2015 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki numer 37/5 położonej w obrębie geodezyjnym Michałki. Poinformował o możliwości składania wniosków, miejscu składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. Nie wpłynęły żadne wnioski mieszkańców.

W dalszym postępowaniu Burmistrz ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Wskazał termin i miejsce wyłożenia projektu, informację o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, informacje na temat możliwości składania uwag do projektu.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od do w siedzibie Urzędu. Projekt wraz z prognozą wyłożono również w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Pasym.

W trakcie wyłożenia, w dniu odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Na dyskusji nie zjawili się / zjawili się mieszkańcy.

Termin na składanie uwag upłynął w dniu Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w trzech formach, o czym była mowa w ogłoszeniach / obwieszczeniach.

Uwaga mogła być złożona: w formie pisemnej, ustnej do protokołu, bądź elektronicznej. Nie wpłynęły / wpłynęły uwagi.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu oraz o jego wyłożeniu do publicznego wglądu były publikowane w Biuletynie Informacji Przestrzennej Urzędu, ukazywały się w prasie oraz były wywieszane na tablicy ogłoszeń. Mieszkańcy mieli możliwość składania wniosków i uwag w trzech formach, o czym była mowa w ogłoszeniach. Wniosek / uwaga mógł być złożony w formie pisemnej, ustnej do protokołu, bądź elektronicznej.

3.12 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego w §12 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

4 USTALAJĄC PRZEZNACZENIE TERENU LUB OKREŚLAJĄC POTENCJALNY SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA I KORZYSTANIA Z TERENU, ORGAN WAŻY INTERES PUBLICZNY I INTERESY PRYWATNE, W TYM ZGŁASZANE W POSTACI WNIOSKÓW I UWAG, ZMIERZAJĄCE DO OCHRONY ISTNIEJĄCEGO STANU ZAGOSPODAROWANIA TERENU, JAK I ZMIAN W ZAKRESIE JEGO ZAGOSPODAROWANIA, A TAKŻE ANALIZY EKONOMICZNE, ŚRODOWISKOWE I SPOŁECZNE

Burmistrz po ogłoszeniu, iż przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - nie otrzymał wniosków od osób prywatnych w sprawie planu. Ponadto do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie złożono / złożono uwagi. Na dyskusję nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu nie przybyły / przybyły osoby zainteresowane.

W ramach procedury zmierzającej do uchwalenia miejscowego planu dokonano bilansu wydatków i wpływów, jakie poniesie Gmina w związku z uchwaleniem planu – **analizy ekonomiczne** zawarto w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Analizy środowiskowe wykonano w ramach opracowania prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Burmistrz wykonał Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, w której dokonano m. in. **analizy społecznej**.

5 W PRZYPADKU SYTUOWANIA NOWEJ ZABUDOWY, UWZGLĘDNIENIE WYMAGAŃ ŁADU PRZESTRZENNEGO, EFEKTYWNEGO GOSPODAROWANIA PRZESTRZENIĄ ORAZ WALORÓW EKONOMICZNYCH PRZESTRZENI NASTĘPUJE POPRZEZ:

- a. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- b. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- c. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- d. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - 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 uzupełnianie istniejącej zabudowy,
 - 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.

Przystąpienie do prac nad projektem planu miejscowego nastąpiło po podjęciu przez Radę Miejską w Pasymiu Uchwały Nr VII/48/2015 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki numer 37/5 położonej w obrębie geodezyjnym Michałki.

Dla działki wskazano funkcję oznaczoną symbolem USw tj. teren plaży. Obszar opracowania planu, jako teren publicznego dostępu do wód, stanowi przestrzeń publiczną. Teren służy realizacji obiektów budowlanych niezbędnych do pełnienia funkcji plaży, kąpieliska i przystani wraz z niezbędną do tego celu infrastrukturą, w ramach dostępu do wód publicznych. Maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi: 1% powierzchni terenu.

Obszar projektu planu obejmuje powierzchnię ok. 0,3847 ha i stanowi jedną działkę ewidencyjną. Jest zlokalizowany w gminie Pasym, obrębie Michałki. Od zachodu działka zlokalizowana bezpośrednio przy drodze powiatowej nr 1474 N. Od wschodu – przylega do jeziora Kalwa Duża. Od północy i południa działka graniczy z gruntami prywatnymi. Działka obecnie jest niezagospodarowana. W jej sąsiedztwie obserwuje się ruch budowlany związany z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i rekreacji indywidualnej.

Teren objęty planem miejscowym jest bardzo dobrze skomunikowany – posiada bezpośredni zjazd z drogi powiatowej.

W zakresie infrastruktury technicznej plan miejscowy ustala następujące zasady obsługi:

- w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej (w sąsiedztwie przebiega sieć, działka nie posiada jeszcze przyłącza do sieci);
- w zakresie gospodarki ściekami ustala się odprowadzanie ścieków bytowych systemem sieci kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków. Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się rozwiązania indywidualne, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- zasilanie terenów zabudowy z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej (w sąsiedztwie przebiega sieć, działka nie posiada jeszcze przyłącza do sieci);
- ogrzewanie: zaopatrzenie w ciepło z niskoemisyjnych źródeł indywidualnych, o dużej sprawności energetycznej przy zapewnieniu odpowiednich, wymaganych przepisami odrębnymi zabezpieczeń w przypadku gromadzenia paliw stałych i ciekłych.

W planie miejscowym nie wyznaczono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ze względu na to, że obszar objęty opracowaniem stanowi jedną działkę ewidencyjną.

Dla analizowanego terenu w chwili obecnej nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Realizacja jakiegokolwiek zabudowy wiązałaby się, więc z koniecznością wystąpienia o warunki zabudowy. Alternatywą dla decyzji o warunkach zabudowy jest opracowanie miejscowego planu. Brak realizacji projektowanego dokumentu, może skutkować „dzikimi” formami wykorzystania terenu, w postaci: urządzania dostępów do wody, nielegalnego usuwania trzciny. Powierzchnię terenu zajmowała będzie roślinność ruderalna przenosząca się z sąsiednich zagospodarowanych działek. Sporządzenie planu miejscowego będzie służyło wprowadzeniu ład przestrzennego oraz zabezpieczeniu środowiska przyrodniczego przed nadmierną ekspansją zabudowy.

6 ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY MIASTA, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2

Rada Miejska w Pasymiu podjęła Uchwałę Nr XXIII/152/2016 z dnia 18 października 2016 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pasym oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Pasym.

Załącznikiem do Uchwały jest „Analiza aktualności studium i planów miejscowych oraz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Pasym”.

W rozdziale 2.6 „Analizy aktualności ...” wymieniono trwające obecnie procedury sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – pod pozycją nr 4 wskazano Uchwałę, na podstawie, której opracowuje się projektowany plan miejscowy.

W rozdziale 3 wskazano, iż „W perspektywie najbliższych lat Gmina powinna zakończyć podjęte procedury planistyczne dla sporządzanych aktualnie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.”

7 WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET MIASTA I GMINY PASYM

Szczegółowy podział na wydatki i dochody, jakie otrzyma Gmina z tytułu uchwalenia miejscowego planu i jego konsekwencji, zostały omówione w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Podstawowym źródłem dochodu dla Gminy będzie podatek od nieruchomości oraz opłata planistyczna, której stawkę określono w uchwale w sprawie uchwalenia miejscowego planu. Teren

objęty planem jest wartościowy, posiada bezpośrednie podłączenie do drogi powiatowej, przylega do jeziora.

Gmina nie poniesie natomiast kosztów związanych z budową dróg publicznych, wykupem nieruchomości pod drogi publiczne czy budową sieci infrastruktury technicznej. Obecny stan uzbrojenia umożliwia w pełni realizację ustaleń miejscowego planu.