

## **UZASADNIENIE**

### **do Uchwały Nr... /.. . /2018 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia . . . 2018 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Michałki, gmina Pasym**

#### **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**

Do opracowania planu miejscowego przystąpiono Uchwałą Nr XXVI/174/2016 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 28 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Michałki, gmina Pasym.

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany jest w województwie warmińsko-mazurskim, powiecie szczycieńskim, gminie Pasym, obrębie geodezyjnym Michałki. Obejmuje działki o nr.: 137/13, 137/2 oraz fragmenty działek o nr.: 137/15, 137/6.

Znajduje się nad jeziorem Kalwa, pomiędzy istniejącą zabudową miejscowości Michałki i Miłuki. W chwili obecnej jest niezainwestowany, użytkowany rolniczo (łąka). Obszar jest bardzo dobrze skomunikowany z miejscowością Michałki, graniczy z drogą powiatową nr 1474N.

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, którym objęty zostałby analizowany teren.

Realizacja kompleksu zabudowy rekreacji indywidualnej na podstawie aktu prawa miejscowego, jakim jest miejscowy plan zapewni rozwój przedmiotowego terenu z poszanowaniem wymogów ładu przestrzennego oraz zasad ochrony środowiska. Powstanie harmonijna i uporządkowana zabudowa, dla której ustalenia planu miejscowego określą parametry zabudowy i wyznaczą nieprzekraczalną linię zabudowy. Plan umożliwi rozwój zabudowy rekreacji indywidualnej uwzględniającej wymogi kształtowania ładu przestrzennego i ochrony środowiska. Zabezpieczone zostaną tereny pod projektowane drogi. Szczególnie ważne będzie określenie zasad gospodarki wodnej i ściekowej chroniących środowisko (w tym ochrona terenów nad jeziorem Kalwa przed zanieczyszczeniami).

Ponadto w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest prawnie zagwarantowany udział społeczeństwa. Mieszkańcy są informowani przez Wójta Gminy o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu i możliwości składania wniosków. Po zakończeniu etapu dotyczącego wystąpienia o opinie i uzgodnienia do projektu planu przez właściwe instytucje – mieszkańcy są informowani o wyłożeniu planu do publicznego wglądu. Mają możliwość zapoznania

się z wyłożonym do publicznego wglądu projektem miejscowego planu i prognozy oddziaływania na środowisko oraz składania uwag. Wnioski i uwagi mogą składać w formie pisemnej w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

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 planie miejscowym nie wyznaczono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ponieważ nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. Teren, dla którego ustalono przeznaczenie związane z zabudową rekreacji indywidualnej stanowi własność jednej osoby.

Ponadto nie wskazano liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, ze względu na to, że działki rekreacji indywidualnej, będą przedmiotem indywidualnego zainwestowania ich przyszłych właścicieli. Teren plaży jest natomiast całkowicie pozbawiony możliwości realizowania stanowisk postojowych, jako niestanowiących, w przyjętej przez Regionalną Dyрекję Ochrony Środowiska interpretacji przepisów dotyczących obszaru chronionego krajobrazu, niezbędnych elementów dla funkcjonowania plaży.

W §16-§19 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: ML, USw, KDW, KDX.

#### **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-§19 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: ML, USw, KDW, KDX.

#### **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 – Obszar Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego. Zlokalizowany jest w całości na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 – Zbiornik Międzymorenowy Olsztyn – 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 poprzez zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na obszarach wskazanych do zabudowy.

Teren proponowany do objęcia miejscowym planem 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. Na części jednego z terenów występuje stanowisko archeologicznie nieujęte w rejestrze zabytków (nr stanowiska w miejscowości: VIII; nr stanowiska na obszarze: 15; nr obszaru: 26-64; ślad osadniczy, epoka kamienna, 1 odłupek; ślad osadniczy, średniowiecze, 1 fragment ceramiki; ślad osadniczy, późne średniowiecze, 1 wylew).

### **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.

Nie wskazano liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, ze względu na to, że działki rekreacji indywidualnej, będą przedmiotem indywidualnego zainwestowania ich przyszłych właścicieli. Teren plaży jest natomiast całkowicie pozbawiony możliwości realizowania stanowisk postojowych, jako niestanowiących, w przyjętej przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska interpretacji przepisów dotyczących obszaru chronionego krajobrazu, niezbędnych elementów dla funkcjonowania plaży.

### **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. W granicach opracowania znajdują się zarówno działki stanowiące własność Gminy Pasym (teren drogi) jak i osoby prywatnej.

### **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 Wojskowy w Olsztynie, Warmińsko-Mazurskim Oddziałem Straży Granicznej, Komendą Policji, 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 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 XXVI/174/2016 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 28 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Michałki, gmina Pasym. 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 03.08.2018 r. do 24.08.2018 r. w siedzibie Urzędu. Projekt wraz z prognozą wyłożono również w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Pasym.

W trakcie wyłożenia, w dniu 06.08.2018 r. 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 10.09.2018 r. 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 formie pisemnej, elektronicznej.

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

Projekt planu miejscowego w §12 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji 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 XXVI/174/2016 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 28 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Michałki, gmina Pasym.

Teren objęty planem miejscowym położony jest nad jeziorem Kalwa pomiędzy miejscowościami Miłuki i Michałki. Odległość od obszaru do istniejącej zwartej zabudowy miejscowości Michałki wynosi około 500 m. W sąsiedztwie obserwuje się ruch budowlany związany z realizacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej czy rekreacji indywidualnej. Tereny wiejskie na skutek podziałów działek na działki przeznaczone na mieszkalnictwo jednorodzinne tracą swój rolniczy charakter.

Teren objęty planem miejscowym jest bardzo dobrze skomunikowany – posiada dostęp do istniejących dróg wewnętrznych oraz drogi powiatowej. W planie nie występuje przeznaczenie mieszkaniowe, stad nie przyjęto zasady dostępu do komunikacji publicznej, jako wiążącej.

Projektowany plan miejscowy zakłada zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, odbiór ścieków kanalizacją sanitarną. Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczono zastosowanie innych rozwiązań w zakresie odprowadzania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi. Do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się realizację ujęć własnych. Zaopatrzenie w energię elektryczną realizować należy z istniejącej, budowanej i modernizowanej sieci elektroenergetycznej.

## **6 ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1, WRAZ Z DATA 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 nr 1 do Uchwały jest „Analiza aktualności studium i planów miejscowych oraz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym”. W dokumencie brak odniesień do opracowywanego miejscowego planu.

Uchwała w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pasym oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Pasym została podjęta 18.10.2016 r., natomiast do opracowania przedmiotowego planu miejscowego przystąpiono na podstawie uchwały intencyjnej z 28.12.2016 r.

W rozdziale 2. ZMIANY W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY PASYUM wskazano: „*Do miejscowości mających charakter letniskowy należy zaliczyć przede wszystkim miejscowość: Michałki, Miłuki, Leleszki, Krzywonoga i Elganowo*”. W związku z powyższym, projekt miejscowego planu pod względem ustalonego przeznaczenia terenu jest zgodny z kierunkiem rozwoju wskazanym w Analizie.

W rozdziale 3. WYNIKI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM – wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z perspektywą na lata 2016-2019 wskazano natomiast, iż „(...) należy dążyć do objęcia ustaleniami planów miejscowych jak największego obszaru gminy, biorąc pod uwagę ruch inwestycyjny na obszarze gminy oraz potrzeby zainteresowanych osób”. W związku z powyższym, przystąpienie do opracowania niniejszego planu miejscowego jest tym bardziej zasadne. Ponadto w przypadku braku planu miejscowego, teren rozwijałby się w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, co nie jest zjawiskiem korzystnym, szczególnie z uwagi na ustalenie prawidłowej komunikacji terenu czy też wymogi ochrony środowiska.

## **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.