

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .../.../2022 RADY MIEJSKIEJ W PASYMIU z dnia 2022 r.

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 z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

2. Wstęp

Uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Michałki, gmina Pasym.

Do procedury sporządzenia planu przystąpiono Uchwałą nr XVII/140/2020 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 21 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Michałki, gmina Pasym.

Planem objęto działkę o numerze ewidencyjnym 141/5, obręb Michałki, której powierzchnia wynosi ok. 0,3 ha. Działka graniczy z publiczną drogą gminną i położona jest w odległości ok. 0,5 km od zwartej zabudowy wsi Miłuki.

Teren zlokalizowany jest nad jeziorem Kalwa i znajduje się w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego. W chwili sporządzania planu jest niezainwestowany i użytkowany rolniczo (łąka). Dla analizowanego terenu w chwili obecnej nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W planie ustalono przeznaczenie pod teren plaży, oznaczony symbolem USw oraz teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem ZN.

Plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pasym, podjętej Uchwałą Rady Miejskiej w Pasymiu Nr XXI/158/05 z dnia 15 lutego 2005 r. W granicach planu, Studium wyznacza kierunek pod „Tereny rolne”. W Studium wskazuje się na racjonalne wykorzystanie przestrzeni w tym walorów przyrodniczych i krajobrazowych, a ze względu na średnią i słabą jakość gleb i użytków zielonych, rozwój turystyki i rekreacji określa się jako dziedzinę mającą znaczenie społeczne i gospodarcze i ogólne ożywienie terenów wiejskich. Zgodnie z ustaleniami Studium jednym z kierunków wiodących rozwoju gminy jest „uznanie jako wsi letniskowych następujących jednostek osadniczych: Krzywonogi, Miłuk, Michałek i Łysej Góry (w granicach obrębów ewidencyjnych)”.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

3.1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu wskazano w §5.

W §11 ustalono, że nie wyznacza się obszarów do objęcia procedurą scalenia i podziału nieruchomości, jak również nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ze względu na to, iż obszar objęty opracowaniem planu stanowi jedną działkę ewidencyjną.

W §16-17 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami USw i ZN.

3.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu wskazano w §5. W §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

W §16-17 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami USw i ZN.

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

Projekt w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Wskazano, iż obszar zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody - Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego. W planie uwzględniono ustalenia Uchwały Nr XX/470/16 Sejmiku Województwa Warmińsko - Mazurskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego.

W uchwale Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego (§5 ust. 7 pkt 7) wskazano, że zakaz budowania nowych obiektów budowlanych (w pasie szerokości 100 m od: linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych) nie dotyczy: *lokalizowania obiektów budowlanych niezbędnych do pełnienia funkcji plaż, kąpielisk i przystani na wyznaczanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenach dostępu do wód publicznych oraz realizacji infrastruktury technicznej na potrzeby tych terenów*. Powołując się na ten zapis w planie wyznaczono teren przeznaczony pod plażę (oznaczenie USw), na którym dopuszcza się lokalizowanie ww. obiektów. Ponadto, uwzględniając występowanie zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych wprowadzono teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem ZN.

W §10 wskazano, że teren objęty planem jest zlokalizowany w całości na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 – Olsztyn.

W granicach opracowania miejscowego planu nie występują grunty rolne klas I-III ani grunty leśne Ls, które są chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161).

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, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. W granicach planu nie występują obiekty ani obszary objęte formami ochrony zabytków.

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

W granicach planu nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

W §10 wskazano, że do przestrzeni publicznych zalicza się teren oznaczony symbolem USw. Nakazuje się dostosowanie budynków i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Nie wskazano liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, ze względu na to, że w planie zakazuje się lokalizowania stanowisk postojowych.

3.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Miejscowy plan 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 sporządzana. W ustaleniach szczegółowych przedmiotowego projektu wskazano ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - mając na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w prognozie skutków finansowych.

3.7. Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. Działka objęta planem stanowi własność osoby prywatnej, a plan sporządzany jest na wniosek inwestora.

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. Teren objęty planem nie stanowi terenu zamkniętego ani nie znajduje się w jego strefie ochronnej. W związku z czym, przedmiotowy teren nie pełni funkcji związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, nie ma też na niego wpływu. Projekt planu w zakresie obronności i bezpieczeństwa Państwa uzgodniono z następującymi organami: Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkim Sztabem Wojskowym, Strażą Graniczną.

3.9. Potrzeby interesu publicznego

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają istniejące i planowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. W §8 ustalono, że teren plaży, oznaczony symbolem USw, stanowi przestrzeń publiczną. Nakazuje się dostosowanie budynków i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

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

Projekt planu w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. W granicach planu dopuszcza się budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących teren objęty planem w zakresie ustalonego w nim przeznaczenia terenu w sposób niekolidujący z tym przeznaczeniem oraz nie generującym nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem przepisów odrębnych.

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

Do opracowania planu przystąpiono na wniosek właściciela działki o numerze ewidencyjnym 141/5, obręb Michałki. Burmistrz na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

W październiku 2020 r. Burmistrz ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu, w granicach określonych Uchwałą nr XVII/140/2020 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 21 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Michałki, gmina Pasym. Mieszkańcy zostali poinformowani o możliwości składania wniosków do planu, miejscu składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. Nie wpłynęły wnioski od mieszkańców.

Następnie Burmistrz poprzez obwieszczenie/ogłoszenie poinformował o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W obwieszczeniu/ogłoszeniu wskazał termin i miejsce wyłożenia, informację o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, informacje na temat możliwości składania uwag do projektu. Ogłoszenie zostało opublikowane w lokalnej prasie i na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu, obwieszczenie natomiast wywieszono na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy oraz tablicy ogłoszeń w miejscowości, której dotyczy plan.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach *od do r.*

W trakcie wyłożenia, w dniu r. o godz. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W dyskusji wziął/wzięli udział mieszkaniac/mieszkańcy.

Termin na składanie uwag upłynął r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie pisemnej bądź elektronicznej. Wpłynęło uwag/Nie wpłynęły uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

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

Projekt planu miejscowego w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Wskazano, iż w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej. Dopuszczono realizację ujęć własnych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

3.13. 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

W odpowiedzi na zawiadomienie do Burmistrza nie wpłynęły wnioski od mieszkańców. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu *nie wniesiono/wniesiono uwagi, które zostały uwzględnione/nieuwzględnione przez Burmistrza. Zagadnienie omówiono szczegółowo w pkt 3.11 przedmiotowego opracowania.*

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają interes publiczny. Ochrona interesów osób prywatnych została omówiona w punkcie 3.7 przedmiotowego opracowania.

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 planu miejscowego.

Analizy środowiskowe wykonano w ramach prognozy skutków środowiskowych uchwalenia planu miejscowego.

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.

3.14. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
2. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
3. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
4. 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 (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie 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.

Przystąpienie do prac nad projektem planu miejscowego nastąpiło po podjęciu przez Radę Miejską w Pasymiu Uchwały Nr XVII/140/2020 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 21 sierpnia 2020 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 w obrębie geodezyjnym Michałki, w kierunku północno-zachodnim od istniejącej zabudowy miejscowości Michałki. Przedmiotowy teren jest niezabudowany, użytkowany rolniczo. Projektowane przeznaczenie dopuszcza realizację obiektów budowlanych niezbędnych do pełnienia funkcji plaży, kąpieliska i przystani wraz z niezbędną do tego celu infrastrukturą, w ramach dostępu do wód publicznych. W sąsiedztwie znajduje się sieć wodociągowa i elektroenergetyczna. Działka posiada dostęp do publicznej drogi gminnej, zlokalizowanej przy północno-zachodniej granicy działki.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Analiza została przyjęta Uchwałą Nr XXIII/152/2016 Rady Miejskiej w Pasymiu 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. Analizę aktualności studium i planów miejscowych oraz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym opracowano w trakcie kadencji 2014 - 2018.

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 października 2016 r., natomiast do opracowania przedmiotowego planu miejscowego przystąpiono na podstawie uchwały intencyjnej z 21 sierpnia 2020 r.

W rozdziale 2. ZMIANY W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY PASYM 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.

W §8 ustalono, że teren plaży, oznaczony symbolem USw, stanowi przestrzeń publiczną.

Nakazuje się dostosowanie budynków i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Nie wskazano liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, ze względu na to, że w planie zakazuje się lokalizowania stanowisk postojowych.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Szczegółowy opis wydatków i wpływów, jakie otrzyma Gmina z tytułu uchwalenia planu miejscowego jest podany w prognozie skutków finansowych.