

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .../.../...
Rady Miejskiej w Pasymiu
z dnia 2017 roku
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie
Grom, 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

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w obrębie Grom, gmina Pasym. **Obszar objęty analizą położony jest w województwie warmińsko-mazurskim, powiecie szczycieńskim, na terenie gminy Pasym, w obrębie Grom.**

Do opracowania planu miejscowego przystąpiono Uchwałą Nr V/14/2015 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 27 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Grom, gmina Pasym.

Dla części terenu objętego planem obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych w obrębie Grom, gmina Pasym (Uchwała Nr XXXI/206/2002 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 28 lutego 2002 r.). Obowiązujący miejscowy plan ustala przeznaczenia terenów:

- MP – tereny zabudowy mieszkalno-pensjonatowej związanej z usługami turystycznymi,
- ML – tereny zabudowy mieszkalno-letniskowej,
- R – tereny rolne przeznaczone pod zabudowę,
- UTw – tereny usług rekreacyjnych związanych z turystyką wodną,
- ZP – teren przeznaczony pod zadrzewienia,

- ZN – istniejąca zieleń w granicach opracowania planu,
- NOp – projektowane przepompownie zbiorcze.

Projektowany plan miejscowy ustala natomiast następujące przeznaczenia terenów:

- teren plaży, oznaczony symbolem USw;
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN;
- teren zabudowy usług turystycznych, oznaczony symbolem UT;
- teren rolniczy, oznaczony symbolem R;
- teren lasów, oznaczony symbolem ZL;
- teren zieleni nieurządzonej, oznaczony symbolem ZN;
- teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem KDD;
- teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW;
- teren ciągu pieszego, oznaczony symbolem KDX.

Część obszaru objętego planem, jako teren plaży oraz tereny dróg publicznych stanowi przestrzeń publiczną. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej określono w ustaleniach szczegółowych terenu USw. Projekt planu zagospodarowania przestrzennego wprowadza uszczegółowione zapisy dotyczące wyznaczonych funkcji.

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. Zgodnie ze SUiKZP miasta i gminy Pasym obszar planu posiada odpowiednie uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego w kierunku rozwoju funkcji mieszkaniowych w otoczeniu gospodarki rolnej z zachowaniem dbałości o równowagę w środowisku przyrodniczym i estetykę krajobrazu.

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 oznaczonych symbolami MN i UT. W §16-§24 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: USw, MN, UT, R, ZL, ZN, KDD, 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. Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych

wskazano w §16. W §16-§24 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: USw, MN, UT, R, ZL, ZN, KDD, 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 – Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego. §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. Tereny objęte planem zlokalizowane są w granicach 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.

Z uwagi na częściową lokalizację inwestycji na gruntach leśnych (niestanowiących własności Skarbu Państwa) – **zaszła konieczność przeprowadzenia procedury mającej na celu zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne** (zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych). [Plan przeznacza na cele nierolnicze i nieleśne ha gruntów leśnych, na podstawie zgody wyrażonej decyzją Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dn....., znak](#)

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. W granicach opracowania znajdują się zarówno działki stanowiące własność Gminy Pasym jak i osób prywatnych.

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:

- **Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego** – uzgodnienie na podstawie art. 25, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- **Wojewódzki Sztab Wojskowy w Olsztynie** – postanowienie nr 92/2016/Zgp z dnia: 05.09.2016 r.;
- **Warmińsko-Mazurski Oddział Straży Granicznej** – uzgodnienie na podstawie art. 25, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- **Komenda Powiatowa Policji w Szczytnie** – uzgodnienie na podstawie art. 25, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- **Wydział Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego, Warmińsko-Mazurski Urząd Wojewódzki** – uzgodnienie na podstawie art. 25, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3.9 Potrzeby interesu publicznego

Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych wskazano w §16 – ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1USw. W ramach przeznaczenia, dopuszczalne budynki stanowią budynki sanitarne dla korzystających z plaży, kąpieliska i

przystani.

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 V/14/2015 z dnia 27 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Grom, 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, informację 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 pojawili się / pojawili 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. Wskazano, iż w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej.

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 POPRZECZ:

- 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 V/14/2015 z dnia 27 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Grom, gmina Pasym.

Dla części terenu objętego planem obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych w obrębie Grom, gmina Pasym (Uchwała Nr XXXI/206/2002 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 28 lutego 2002 r.).

Przedmiotowy plan ustala następujące przeznaczenia terenów w granicach projektowanego planu miejscowego:

- MP – tereny zabudowy mieszkalno-pensjonatowej związanej z usługami turystycznymi;
- ML – tereny zabudowy mieszkalno-letniskowej;
- R – tereny rolne przeznaczone pod zabudowę,
- UTw – tereny usług rekreacyjnych związanych z turystyką wodną;
- ZP – teren przeznaczony pod zadrzewienia;
- ZN – istniejąca zieleń w granicach opracowania planu,
- NOp – projektowane przepompownie zbiorcze.

Projektowany plan miejscowy na terenach oznaczonych UTw, R, ZN, ZP, MP, NOp – wprowadza przeznaczenie MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) oraz UT (teren zabudowy usług turystycznych).

Dla pozostałych terenów, nieobjętych obowiązującym planem miejscowym, projektowany plan ustala przeznaczenia terenów związane z zabudową:

- teren plaży, oznaczony symbolem USw;
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN;
- teren zabudowy usług turystycznych, oznaczony symbolem UT.

Teren oznaczony symbolem 1UT jest w chwili obecnej zabudowany. Projektowane przeznaczenie jest zgodne z faktycznym użytkowaniem terenu.

Terenami niezabudowanymi, dla których nie obowiązuje miejscowy plan są natomiast obszary o projektowanej funkcji 1USw oraz 2MN.

Obszar objęty planem znajduje się w obrębie geodezyjnym Grom, nad jeziorem Leleskim. W granicach opracowania zlokalizowane są zabudowania. Tereny przyległe do granic projektowanego planu w obowiązującym planie miejscowym są przeznaczone na cele budowlane – głównie zabudowy mieszkalno-letniskowej. Ponadto w sąsiedztwie obserwuje się ruch budowlany związany z rozwojem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub rekreacji indywidualnej.

Teren objęty planem miejscowym jest bardzo dobrze skomunikowany – posiada dostęp do istniejących dróg gminnych oraz wewnętrznych. W granicach linii rozgraniczających tereny jest możliwość realizacji ciągów pieszych i rowerowych.

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. Zaopatrzenie w prąd z istniejącej, budowanej i modernizowanej sieci elektroenergetycznej.

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 „Analizie aktualności ...” przeanalizowano aktualność m. in. obowiązującego na części terenu planu miejscowego (Uchwała Nr XXXI/206/2002 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 28 lutego 2002 r.). Wskazano, iż *„Stopień realizacji ustaleń planu miejscowego – teren w niewielkim stopniu zagospodarowany (w około 10%, biorąc pod uwagę liczbę działek budowlanych), na obszarze objętym planem miejscowym występuje zabudowa mieszkalno – letniskowa, których funkcja wypełnia dyspozycję wymogów stawianych w planie.”*

W rozdziale 2.6 „Analizy aktualności ...” wymieniono trwające obecnie procedury sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wśród nich, w punkcie 2 wskazano Uchwałę, na mocy, której opracowuje się projektowany plan miejscowy.

7 WPŁYW 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.