

## **Uzasadnienie**

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz lokalizacji plaż, kąpielisk i przystani w części obrębu geodezyjnego Harsz, gmina Pozezdrze, sporządzanego na podstawie Uchwały Nr XXVI/148/17 Rady Gminy w Pozezdrzu z dnia 26 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz lokalizacji plaż, kąpielisk i przystani w części obrębu geodezyjnego Harsz, gmina Pozezdrze.

### **1. Podstawa prawna i cel opracowania.**

Podstawą prawną wskazującą na konieczność opracowania uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. 2020 r. poz. 293 ze zm.). Z przedmiotowej ustawy wynika obowiązek sporządzania przez wójta, burmistrza albo prezydenta uzasadnienia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### **2. Lokalizacja.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany jest na terenach rozwoju zabudowy mieszkaniowej gminy Pozezdrze. Granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje tereny o łącznej powierzchni ok. 22,66 ha. Na terenie przedmiotowych nieruchomości nie obowiązują miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

### **3. Uzasadnienie dotyczące sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1, ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

- 1) W projekcie planu uwzględniono wymogi art. 1, ust. 2-4 w/w ustawy a w szczególności:
  - a) wymagania ładu przestrzennego poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów oraz wskaźników zagospodarowania;
  - b) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom i warunkom sytuowania nośników reklamowych, a także ogrodzeń i urządzeń technicznych;
  - c) wymagania ochrony środowiska poprzez wprowadzenie m.in.: ograniczeń zabezpieczających tereny sąsiednie przed uciążliwościami w zakresie hałasu;
  - d) odniesienie się do ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - e) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów obsługi komunikacyjnej, wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu;
  - f) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie obszary przestrzeni publicznych;
  - g) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
  - h) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Urzędu Gminy, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń;
  - i) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 2) Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Wójt Gminy Pozezdrze zważył interes publiczny i interesy prywatne. Dalsza procedura oraz niezbędne analizy następują zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 3) Umożliwiając realizację planu miejscowego uwzględniono w szczególności wymagania ochrony środowiska oraz ładu przestrzennego:

- a) projektowane struktury przestrzenne oparto w szczególności o istniejący i projektowany system komunikacyjny;
  - b) istniejący układ dróg zlokalizowanych w granicach opracowania planu miejscowego jak i znajdujących się poza granicami opracowania planu miejscowego umożliwia wykorzystanie transportu publicznego;
  - c) układ komunikacyjny zlokalizowany w granicach planu jak i poza granicami opracowania planu umożliwia wykonanie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.
- 4) Teren opracowania planu zlokalizowany jest zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy Pozezdrze w jednostce strukturalnej „T” obejmującej obszar o wybitnych walorach przyrodniczo – krajobrazowych, położony w zachodniej części gminy, na terenach przyległych do Wielkich Jezior Mazurskich (Święcajty, Mamry i Dargin), w strefie MUR – mieszkalno – usługowo – rekreacyjnej. Nowe zainwestowanie turystyczne, usługowe, mieszkalne i produkcyjne, winno rozwijać się w nawiązaniu do istniejących jednostek osadniczych (Pieczarki, Nowy Harsz, Kolonia Harsz, Dziaduszyn, Okowizna), na terenach uzbrojonych w pełną infrastrukturę techniczną z neutralizacją ścieków w systemie zbiorczej kanalizacji sanitarnej. Na terenach o izolacji nieciągłej, o innych rozwiązaniach gospodarki ściekowej może zdecydować plan miejscowy. Tereny związane z rozwojem nowego zainwestowania objęte są obowiązkiem opracowania planu miejscowego

#### **4. Uzasadnienie dotyczące zgodności z analizą o której mowa w art. 32, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Pozezdrze w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pozezdrze oraz planów miejscowych na terenie gminy - Uchwała Nr XXXVIII/237/18 z dnia 2 lipca 2018 r. w sprawie: Analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pozezdrze oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

#### **5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Wpływ uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse gminy przedstawia się następująco:

- a) Po wprowadzeniu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów rolniczych na tereny mieszkaniowe. Prognozuje się, że część działek leżących w granicach opracowania zostanie sprzedanych. Transakcje rynkowe dają Gminie możliwość do naliczania opłaty planistycznej.
- b) Kolejnym krokiem inwestycyjnym będzie zabudowa terenu, z czym wiąże się pobranie podatku z tytułu zmiany podatku rolnego na podatek od nieruchomości budowlanych. Projekt planu daje możliwość sytuowania budynków mieszkalnych, a to spowoduje naliczanie podatków od części użytkowych budynków.
- c) Wydatki własne Gminy wiązą się z kosztami obsługi procesu inwestycyjnego, w tym pokrycie kosztów związanych z opracowaniem miejscowego planu oraz koszt związany z budową drogi publicznej 1.KDD.
- d) Analizowany obszar w części znajduje się w sąsiedztwie infrastruktury technicznej, jednakże projekt planu nie uzależnia rozwoju terenu od wyposażenia w niezbędną infrastrukturę techniczną co wynika m.in. z lokalizacji obszaru opracowania planu poza obszarem aglomeracji oraz z przewidywanego kierunku rozwoju. Ewentualna realizacja lub przebudowa urządzeń infrastruktury technicznej w granicach omawianego obszaru będzie wiązać się z przeprowadzeniem analizy dotyczącej kosztów ww. inwestycji.
- e) Ze względu na brak szczegółowych danych dotyczących aspektów technicznych planowanych do wybudowania urządzeń sportowo – rekreacyjnych należy podkreślić, że właściwe obliczenie kosztów budowy w/w urządzeń czy obiektów oraz sąsiedniej komunikacji możliwe będzie na podstawie analizy sporządzonego w przyszłości projektu budowlanego.
- f) Nie przewiduje się, aby uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miało przyczynić się do spadku wartości gruntów prywatnych. Należy jednak podkreślić, że dokładne określenie wartości związanej z omawianym celem może nastąpić jedynie w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego, w którym uwzględnia się uwarunkowania szczegółowe nieruchomości.