

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr.../2019

Rady Gminy Purda

z dnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach geodezyjnych Zgniłocha i Nowa Kaletka nad jeziorem Gim

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 zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Zgniłocha w gminie Purda. Obszar zlokalizowany jest po wschodniej stronie jeziora Gim. Przedmiotowa zmiana obejmuje ok. 4,6 ha.

Teren stanowi własność Lasów Państwowych, na którym zlokalizowane są obiekty budowlane związane z rekreacyjnym zagospodarowaniem terenu. Grunty użytkuje osoba prywatna na podstawie umowy dzierżawy. Do sporządzenia zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na wniosek osoby użytkującej grunt. We wniosku użytkujący grunt wniósł o zmianę zapisów dotyczących maksymalnej powierzchni zabudowy pojedynczego obiektu budowlanego. W projekcie uwzględniono aktualne zagospodarowanie. Wprowadzono przeznaczenie terenu oznaczone w planie symbolem UT – tereny zabudowy usług turystycznych. Wydzielono dwa tereny 1UT oraz 2UT z uwagi na zróżnicowane parametry istniejących obiektów budowlanych.

Do opracowania planu miejscowego przystąpiono Uchwałą nr XXXVII/277/2018 Rady Gminy Purda z dnia 23 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach geodezyjnych Zgniłocha i Nowa Kaletka nad jeziorem Gim, zmienionej Uchwałą Nr XLI/318/2018 Rady Gminy Purda z dnia 29 czerwca 2018 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach geodezyjnych Zgniłocha i Nowa Kaletka nad jeziorem Gim.

Projektowana zmiana planu ustala następujące przeznaczenie: tereny zabudowy usług turystycznych, oznaczone symbolem **UT**.

Na obszarze zmiany obowiązuje Uchwała nr XLIII/290/14 Rady Gminy Purda z dnia 7 listopada 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Purda dla terenów położonych w obrębach geodezyjnych Zgniłocha i Nowa Kaletka nad jeziorem Gim.

Plan nie narusza ustaleń Studium Gminy Purda uchwalonego Uchwałą nr XXXIX/272/14 Rady Gminy Purda z dnia 12 maja 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego gminy Purda. W zmianie Studium teren zlokalizowany jest na terenie oznaczonym jako „tereny o wiodącej funkcji turystyczno-wypoczynkowej”. W związku z powyższym, należy stwierdzić, że spełniony został wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 §12 ustalono, że nie wyznacza się obszarów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości oraz nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ze względu na to, że teren stanowi obszar jednej działki.

W §17-18 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolem UT.

3.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w §5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. W §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. W §17-18 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolem UT.

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, przyrody i krajobrazu. W paragrafie ustalono, iż obszar zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody - Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej oraz w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody - Obszaru Natura 2000 Puszcza Napiwodzko-Ramucka PLB280007.

W §14 sprecyzowano ustalenia dla systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym m.in. zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, zasilenia w energię elektryczną.

Dla obszaru objętego zmianą planu uzyskano zgodę na zamianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne. Zgodę uzyskano decyzją Ministra Środowiska z dnia 29 sierpnia 2014 r. (znak: ZS-W-2120-80-2/2014). Procedura ta została przeprowadzona w związku z realizacją miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr XLIII/290/14 Rady Gminy Purda z dnia 7 listopada 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach geodezyjnych Zgniłocha i Nowa Kaletka nad jeziorem Gim.

3.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Projekt zmiany planu miejscowego w §8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej. Określono,

że obszar objęty granicami planu zlokalizowany jest poza obszarowymi formami ochrony zabytków, na obszarze nie występują obiekty zabytkowe objęte ochroną.

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

W §14 wskazano informację na temat zapewnienia odpowiedniej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

3.6 Walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt zmiany planu miejscowego 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. Jednakże, w ustaleniach szczegółowych przedmiotowego projektu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Walory ekonomiczne zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych dla zmiany miejscowego planu.

3.7 Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. Teren stanowi grunt Lasów Państwowych, na którym zlokalizowane są obiekty rekreacji indywidualnej. Grunt użytkuje osoba prywatna na podstawie umowy dzierżawy.

3.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlega uzgodnieniu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Teren objęty zmianą 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 nie wpływu.

Projekt zmiany planu w zakresie obronności i bezpieczeństwa Państwa uzgodniono z następującymi organami: Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkim Sztabem Wojskowym, Wydziałem Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego Urzędu Wojewódzkiego, Strażą Graniczną, Policją.

3.9 Potrzeby interesu publicznego

W §9 określono, że nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak występowania w granicach planu takich terenów.

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

Projekt planu miejscowego w §14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W granicach obszaru objętego zmianą planu dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę sieci infrastruktury technicznej, przyłączy i urządzeń jej towarzyszących, zgodnie z przepisami odrębnym.

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

Wójt Gminy Purda na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej zmiany planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Wójt Gminy Purda:

- 1) obwieścił o podjęciu przez Radę Gminy Purda Uchwały Nr XXXVII/277/2018 z dnia 23 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach geodezyjnych Zgniłocha i Nowa Kaletka nad jeziorem Gim, zmienionej Uchwałą Nr XLI/318/2018 Rady Gminy Purda z dnia 29 czerwca 2018 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach geodezyjnych Zgniłocha i Nowa Kaletka nad jeziorem Gim;
- 2) poinformował o możliwości składania wniosków do zmiany planu.

Ogłoszenie ukazało się w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej. W odpowiedzi na ogłoszenie nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych.

Wójt Gminy Purda:

- 1) obwieścił o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu;
- 2) wskazał termin i miejsce wyłożenia, informację o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, informacje na temat możliwości składania uwag do projektu.

Obwieszczenie znalazło się w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2018 r. do 2018 r. W trakcie wyłożenia,2018 r. o godzinie odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Na dyskusji publicznej zainteresowane osoby. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu w wyznaczonym terminie uwagi.

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

Projekt planu miejscowego w §14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji 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. Dopuszcza się realizację ujęć własnych.

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

Procedura zmiany planu została przeprowadzona na wniosek osoby prywatnej użytkującej grunt na podstawie umowy dzierżawy od Lasów Państwowych. Ustalenia planu są zgodne z ustaleniami zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Purda oraz uwzględniają kierunki polityki przestrzennej gminy.

Po obwieszczeniu, iż przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu do Urzędu nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach 2018 r. do 2018 r. W trakcie wyłożenia, 2018 r. o godzinie, odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami projektu planu. Na dyskusji publicznej zjawiły się/nie zjawiły się zainteresowane osoby. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu w wyznaczonym terminie uwagi.

W punkcie 3.9 przedmiotowego opracowania określono, że nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak występowania w granicach zmiany planu takich terenów.

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

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

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Wójt dokonał Analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

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 (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), 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.

Obszar opracowania znajduje się w obrębie geodezyjnym Zgniłocha w gminie Purda, przy jeziorze Gim. Zmiana planu polega jedynie na zwiększeniu parametru zabudowy dla obiektów rekreacji indywidualnej zlokalizowanych na terenie przeznaczonym pod funkcję związaną z usługami turystycznymi w obowiązującym planie. Zmiana planu miejscowego nie dotyczy wprowadzenia nowej zabudowy na teren niezainwestowany a uzupełnienia już istniejącej. W planie ustalono dostępność komunikacyjną terenów z drogi zlokalizowanej przy północno-zachodniej granicy planu, położonej poza granicami opracowania. Obszar w granicach zmiany planu wyposażony jest w sieci: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne.

4 Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 Ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Analiza oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obecnie w opracowaniu.

5 Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Szczegółowy podział na wpływy i wydatki, jakie otrzyma Gmina z tytułu uchwalenia zmiany planu miejscowego wskazano w prognozie skutków finansowych.