

## UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .../.../...

Rady Gminy Purda

z dnia ... r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Purda dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Wyrandy**

### 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, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;*
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.*

### 2 WSTĘP

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Purda dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Wyrandy. Procedurę wszczęto na podstawie Uchwały Nr V/34/2019 Rady Gminy Purda z dnia 24 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Purda dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Wyrandy. Obszar opracowania obejmuje powierzchnię ok. 12,5 ha i zlokalizowany jest w północnej części gminy Purda.

Na obszarze nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Teren położony jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego.

Celem uchwalenia planu jest ustalenie parametrów zabudowy służącej produkcji rolnej. Funkcje przeznaczeń ustalonych w projekcie miejscowego planu są tożsame z obecnie istniejącą zabudową, a miejscowy plan ma na celu dostosowanie zapisów planu do obecnych potrzeb.

Plan ustala następujące przeznaczenia:

- 1) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony symbolem RU;
- 2) teren rolniczy, oznaczony symbolem R.

*/wersja odnosząca się do obowiązującego Studium/*

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Purda, zostało uchwalone Uchwałą nr XXV-204/01 Rady Gminy Purda z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Purda, zmienione 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 Studium teren opracowania zlokalizowany jest na obszarach oznaczonych jako:

- tereny o wiodącej funkcji przemysłowo-składowej, produkcji i obsługi gospodarki rolnej i rybackiej,
- tereny rolnicze.

*/wersja odnosząca się do procedowanego Studium/*

*Plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Purda, przyjętego Uchwałą Rady Gminy Purda z dnia ... 2020 r. W Studium teren opracowania zlokalizowany jest na obszarach oznaczonych jako:*

- *tereny produkcyjne, przemysłowe, składy istniejące i projektowane oraz tereny gospodarstw PGR,*
- *tereny rolne.*

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 §16-§18 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami RU, R.

#### **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, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu zawarto w ustaleniach szczegółowych. W §16-§18 przedmiotowego planu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami RU i R.

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

Plan miejscowy w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody - Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego, a poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarami osuwania się mas ziemnych. Na rysunku planu oznaczono tereny występowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych oraz tereny występowania obszarów wodno-błotnych - objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych dotyczących obszarów chronionego krajobrazu.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w całości na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Zbiornik międzymorenowy Olsztyn – obowiązują przepisy odrębne.

Przy opracowywaniu planu nie wystąpiły przesłanki do ubiegania się o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

### **3.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Obszar objęty planem zlokalizowany jest poza obszarowymi formami ochrony zabytków. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy lub prowadzenia robót budowlanych w istniejących budynkach, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych uchwały.

### **3.5 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 1696 i 2473)**

W granicach planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych. W §14 uchwały określono liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

### **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. Grunty objęte planem miejscowym stanowią własność prywatną.

### **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 Wojskowym w Olsztynie, Warmińsko-Mazurskim Oddziałem Straży Granicznej.

### **3.9 Potrzeby interesu publicznego**

§9 określono wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na obszarze objętym planem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Purda nie określono obszarów przestrzeni publicznej.

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

Projekt planu miejscowego w §14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi urządzeń, przyłączy i urządzeń jej towarzyszących obsługujących tereny objęte opracowaniem, w sposób niekolidujący z tymi przeznaczeniami, z zachowaniem przepisów odrębnych i ustaleń planu.

W zakresie telekomunikacji ustalono obsługę poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniał jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczyło to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Wójt obwieścił o podjęciu Uchwały Nr V/34/2019 Rady Gminy Purda z dnia 24 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Purda dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Wyrandy. Poinformował o możliwości składania wniosków do planu, miejscu składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski mieszkańców.

W dalszym postępowaniu 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 ..... r. do ..... r. w siedzibie Urzędu.*

*W trakcie wyłożenia, ..... r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Na dyskusji pojawili się/nie pojawili się mieszkańcy.*

*Termin na składanie uwag upłynął ..... r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag na piśmie z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wpłynęł/nie wpłynęła uwaga. Uwaga .....*

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu oraz o jego wyłożeniu do publicznego wglądu były publikowane na stronie internetowej Biuletynu Informacji Przestrzennej Urzędu, ukazywały się w prasie oraz były wywieszane na tablicy ogłoszeń. Mieszkańcy mieli możliwość składania wniosków i uwag, o czym była mowa w ogłoszeniach.

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

Plan zawiera ustalenia w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celu zaopatrzenia ludności. W §14 ustalono zaopatrzenia w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych poprzez zaopatrzenie z sieci wodociągowej. Dopuszczono realizację ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **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**

Wójt po ogłoszeniu, iż przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - nie otrzymał wniosków od osób prywatnych.

*Ponadto do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu ..... uwaga. Na dyskusję nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu ..... 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, Wójt 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 (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), 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.

W granicach planu miejscowego znajduje się istniejąca zabudowa służąca produkcji rolnej. Plan miejscowy nie dotyczy wprowadzenia nowej zabudowy na teren niezainwestowany a uzupełnienia zabudowy już istniejącej. Ustalenia planu dopuszczają rozwój istniejącej zabudowy w sposób zgodny z ustaleniami dotyczącymi ładu przestrzennego oraz przepisami nadrzędnymi m.in. dotyczącymi Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego.

Teren posiada bezpośredni dostęp do drogi powiatowej zlokalizowanej przy południowo-wschodniej granicy planu. Teren oddalony jest od zwartej zabudowy wsi Wyrandy o ok. 1,2 km. Dla tego typu zabudowy dostępność do transportu zbiorowego należy traktować jako mało istotny. Teren wyposażony jest w sieć elektroenergetyczną i wodociągową.

## **6 UZASADNIENIE DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI USTALONYCH W UCHWALE**

Zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości jest obligatoryjnym elementem planu miejscowego. W uchwale wskazano, że w planie nie wyznacza się obszarów do objęcia procedurą scalenia i podziału nieruchomości, jak również nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

Nie zachodzą przesłanki do określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. Obszar w granicach planu przeznacza się na cele rolne – przepisy dotyczące scalania i podziału nie mają zastosowania.

## **7 UZASADNIENIE DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW**

Zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów są obligatoryjnym elementem planu miejscowego. Nie przewiduje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stąd brak takich ustaleń w uchwale.

## **8 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, ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA**

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy jest obecnie w opracowaniu.

Projekt planu przeznacza tereny pod zabudowę służącą produkcji rolnej tj. Teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (symbol RU) oraz Teren rolniczy (symbol R). W granicach planu miejscowego znajduje się istniejąca zabudowa służąca produkcji rolnej. Plan miejscowy nie dotyczy wprowadzenia nowej zabudowy na teren niezainwestowany a uzupełnienia zabudowy już istniejącej. Dla terenu opracowania do czasu uchwalenia planu nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W planie uwzględniono stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. W planie nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznej, teren stanowi własność prywatną.

## **9 WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY**

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.