

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .../.../2022

Rady Gminy Purda

z dnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Purda dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Klebark Mały

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 uwzględnienie uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

2 WSTĘP

Uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Purda dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Klebark Mały. Procedurę wszczęto na podstawie Uchwały Nr VII-28/07 Rady Gminy Purda z dnia 27 kwietnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego fragmentu gminy Purda dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Klebark Mały. Obszar opracowania obejmuje powierzchnię ok. 23 ha i zlokalizowany jest w północno-zachodniej części gminy Purda – przy granicy gminy z miastem Olsztyn. W granicach planu zlokalizowana jest znaczna część węzła komunikacyjnego drogi krajowej S16 Olsztyn – Wschód.

Do czasu uchwalenia planu na obszarze nie został podjęty żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Teren położony jest poza obszarowymi formami ochrony przyrody.

Celem uchwalenia planu jest umożliwienie realizacji zabudowy usługowej (m. in. logistyka, magazyny). Wprowadzone funkcje mają usystematyzować obecne zagospodarowanie oraz wprowadzić funkcję usługową na terenie już częściowo przekształconym antropogenicznie.

Plan ustala następujące przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy usługowej, składów i magazynów, oznaczony symbolem **U-PS**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony symbolem **MN-U**;
- 3) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony symbolem **ZI**;
- 4) teren zieleni nieurządzonej, oznaczony symbolem **ZN**;
- 5) teren drogi publicznej klasy ekspresowej, oznaczony symbolem **KDS**;
- 6) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 7) teren drogi publicznej klasy dojazdowej i parkingu, oznaczony symbolem **KDD-KOP**;
- 8) teren infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczony symbolem **IT-K**.

Plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Purda, przyjętego Uchwałą Rady Gminy Purda z dnia 28 grudnia 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Purda” dla całego obszaru gminy. W obowiązującym Studium obszar zlokalizowany jest w strukturze przestrzenno-funkcjonalnej określonej jako PM – strefa podmiejska wielofunkcyjna. Kierunki w granicach planu to m.in. „tereny rozwoju zabudowy o przewadze funkcji mieszkaniowej”, „tereny rozwoju funkcji usługowych”. W Studium określono również dla części tego terenu obszar strategiczny pn. „B-tereny wokół węzła Olsztyn Wschód”.

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-§23 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami U-PS, MN-U, ZI, ZN, KDS, KDD, KDD-KOP, IT-K.

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 kulturowego. Zasady kształtowania krajobrazu zawarto w ustaleniach szczegółowych. W §16-§23 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami U-PS, MN-U, ZI, ZN, KDS, KDD, KDD-KOP, IT-K.

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 kulturowego. Obszar objęty planem zlokalizowany jest poza granicami prawnych form ochrony przyrody, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

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

Przy opracowywaniu projektu 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

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej określono w §8 uchwały. Na terenie objętym planem zlokalizowane są dwa stanowiska archeologiczne: stanowisko AZP 24-62/18 oraz stanowisko AZP 24-62/32.

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

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 dla terenów oznaczonych symbolami U-PS i MN-U. W §9 określono, że do przestrzeni publicznych zalicza się teren drogi publicznej oznaczonej symbolem KDS oraz że należy dostosować zagospodarowanie 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.

3.6 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, Skarbu Państwa we władaniu Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz Skarbu Państwa w zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad.

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, że do przestrzeni publicznych zalicza się teren drogi publicznej oznaczonej symbolem KDS oraz że należy dostosować zagospodarowanie 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 miejscowego w §14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących tereny objęte 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 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 VII-28/07 Rady Gminy Purda z dnia 27 kwietnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego fragmentu gminy Purda dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Klebark Mały. 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, 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 7 lipca 2021 r. do 28 lipca 2021 r. w siedzibie Urzędu oraz na stronie BIP Urzędu. W trakcie wyłożenia, 20 lipca 2021 r. o godzinie 14:00 odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu w formie zdalnej. Link do spotkania został umieszczony na stronie BIP Urzędu. Na dyskusji nie pojawili się mieszkańcy.

Termin na składanie uwag upłynął 11 sierpnia 2021 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 ...

W związku z wprowadzonymi zmianami, projekt wyłożono ponownie do publicznego wglądu w dniach od ... r. do ...2022 r. w siedzibie Urzędu oraz na stronie BIP Urzędu. W trakcie wyłożenia, ... r. o godzinie ... odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu w formie zdalnej. Link do spotkania został umieszczony w ogłoszeniu. Na dyskusji Termin na składanie uwag upłynął ... r. W wyznaczonym terminie ... uwagi.

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 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 POPRZEC:

- 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.**

Obszar objęty planem nie jest zabudowany. W bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a po wschodniej stronie przylegającej drogi powiatowej nr 1463 N – Rodzinne Ogrody Działkowe „Na Wójtowej Roli”. Obszar obejmuje węzeł drogi krajowej S16 Olsztyn – Wschód oraz zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Olsztyna, w części gdzie rozwijać się będą inwestycje w zakresie logistyki, transportu itp. Planowane przeznaczenie na terenie gminy Purda stanowić będzie więc kontynuację tworzonego kompleksu zabudowy produkcyjno-usługowej przy drodze krajowej. W części wprowadzono przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową – co będzie stanowiło uzupełnienie już istniejącej zabudowy.

Teren skomunikowany jest z drogi powiatowej nr 1463 N przylegającej bezpośrednio do granic planu. W granicach opracowania znajduje się obszar węzła komunikacyjnego, na którym zlokalizowane są zjazdy/przejazdy - co wskazuje na doskonałą komunikację z miastem Olsztyn oraz bezpośrednie połączenie z drogą krajową.

Teren wyposażony jest w sieć elektroenergetyczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową.

Na terenie oznaczonym symbolem KDS zlokalizowany jest przystanek autobusowy, z którego kursują autobusy miejskie relacji Dworzec Główny Olsztyn – Wójtowo-Leszczyńska. Skomunikowanie obszaru zarówno w zakresie transportu publicznego jak i drogowego określa się jako bardzo dobry.

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. Teren oznaczony symbolem U-PS składa się z dwóch działek ewidencyjnych, stanowiących własność jednego właściciela (Skarb Państwa w zarządzie Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa). Teren oznaczony symbolem MNU stanowi obszar jednej działki budowlanej.

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 UWZGLĘDNIENIE UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy jest obecnie w opracowaniu.

Projekt planu przeznacza tereny pod zabudowę usługową, składów i magazynów oraz zabudowę mieszkaniowo-usługową. Dla terenu opracowania do czasu uchwalenia planu nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Obszar jest atrakcyjny przede wszystkim pod względem sąsiedztwa z miastem Olsztyn, bezpośrednią komunikacją z drogą krajową (obwodnicą Olsztyna) – z uwagi na powyższe sporządzenie planu uważa się za jak najbardziej zasadne. Uchwalenie planu wpłynie pozytywnie na rozwój gminy.

W planie uwzględniono stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. W §9 określono, że do przestrzeni publicznych zalicza się teren drogi publicznej oznaczonej symbolem KDS oraz że należy dostosować zagospodarowanie 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.

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.