

## Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Piecki sporządzanego na podstawie Uchwały Nr IV/20/19 Rady Gminy Piecki z dnia 18 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część gruntów położonych na zachód od ul. Polnej w obrębie geodezyjnym Piecki gmina Piecki.

### 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 dotyczy obszarów położonych w sąsiedztwie w zwartej zabudowy wsi Piecki obejmując swym zasięgiem tereny zabudowane oraz tereny rolne.

### 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, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych obiektów;
  - 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;
  - c) wymagania ochrony środowiska poprzez wprowadzenie możliwości stosowania odpowiednich rozwiązań ekologicznych w zakresie OZE;
  - d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - e) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych;
  - f) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę, w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego;
  - g) potrzeby bezpieczeństwa ludzi poprzez zapewnienie odpowiednich dróg publicznych oraz sieci infrastruktury technicznej;
  - h) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod drogi publiczne;
  - i) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
  - j) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Urzędu, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń;
  - k) 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 283 ze zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
  - l) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

- 2) W projekcie planu przewidziano zabudowę wzdłuż istniejących i projektowych dróg publicznych i dróg wewnętrznych, które umożliwiają obecnym jak i przyszłym użytkownikom oraz przedsiębiorstwom skorzystanie z transportu zbiorowego. Istniejące w sąsiedztwie opracowania drogi publiczne umożliwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.
- 3) Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:
  - a) projektowane struktury przestrzenne oparto w szczególności o istniejący system komunikacyjny z uwzględnieniem jego przebudowy oraz o projektowane ulice dojazdowe, drogi wewnętrzne uzupełniające istniejący układ drogowy;
  - b) umożliwiono połączenie projektowanych dróg z układem zewnętrznym umożliwiając maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako podstawowego środka transportu;
  - c) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych poprzez wyznaczenie dróg dojazdowych i dróg wewnętrznych.

#### **4. Uzasadnienie dotyczące zgodności ze Studium Uwarunkowań gminy Piecki.**

Tereny objęte opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazane zostały w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Piecki przyjętym Uchwałą Nr XI/90/15 Rady Gminy Piecki z dnia 25 listopada 2015 r. w większości obszary z funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy rekreacji indywidualnej jak również w strefie MUW – wielofunkcyjnej.

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

„Analiza aktualności opracowań planistycznych”, o której w art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wykonana została w październiku 2016 r. i stanowi załącznik do Uchwały nr XXIV/158/16 Rady Gminy Piecki z dnia 28 października 2016 r. w sprawie analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Piecki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W myśl zapisów niniejszej Analizy oraz przytoczonej uchwały obowiązujące na terenie gminy Piecki Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest aktualne i nie ma potrzeby dokonywania jego zmiany. W związku z powyższym można przystąpić do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizującego zapisy Studium. Na mocy ww. uchwały Rada Gminy Piecki przyjęła do realizacji wieloletni program prac planistycznych. Program ten uwzględnia opracowanie miejscowego planu dla obszaru w obrębie Piecki a granice opracowania planu powinny uwzględniać istniejącą i projektowaną zabudowę mieszkalno – usługową. Dodatkowo przedmiotowy program opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza przystąpienie do sporządzania planów, innych niż wskazane, których opracowanie wynikać będzie z uzasadnionych potrzeb, zamierzeń inwestycyjnych gminy oraz od zmiany przepisów prawa.

#### **6. 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 rolnych na tereny mieszkaniowe i usługowe. Prognozuje się, że część działek leżących w granicach opracowania zostanie sprzedanych. Transakcje rynkowe dają Gminie możliwość 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 nowych budynków mieszkalnych i/lub usługowych a to spowoduje naliczanie podatków od części użytkowych budynków.
- c) Wydatki własne Gminy wiążą się z kosztami obsługi procesu inwestycyjnego, w tym pokrycie kosztów związanych z opracowaniem miejscowego planu jak również budowy niezbędnych dróg publicznych i infrastruktury technicznej. Ewentualna realizacja lub przebudowa urządzeń infrastruktury technicznej w granicach omawianego obszaru będzie wiązać się z przeprowadzeniem analizy dotyczącej kosztów ww. inwestycji.

- d) 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.