

## UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .../.../... Rady Gminy Łukta z dnia ..... r.  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pelnik

### 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 z 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 wsi Pelnik.

Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest nad jeziorem Isąg, w południowej części obrębu Pelnik, gmina Łukta. Powierzchnia przedmiotowego terenu wynosi ok. 1,9 ha. W północnej i południowej części obszaru występują lasy. Pozostała część terenu jest niezagospodarowana.

Na obszarze objętym opracowaniem nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Do procedury sporządzenia planu przystąpiono Uchwałą Nr XLIV/9/2022 Rady Gminy Łukta z dnia 25 lutego 2022 roku w sprawie: przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pelnik. Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

W planie ustalono następujące przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem **MNW**;
- 2) teren lasu, oznaczony symbolem **L**;
- 3) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **ZN**.

Plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łukta, przyjętego Uchwałą nr XXIII/117/2012 Rady Gminy Łukta z dnia 31 października 2012 roku w sprawie: uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łukta. W obowiązującym

Studium wyodrębniono trzy podstawowe jednostki strukturalne. Obszar objęty planem miejscowym położony jest w jednostce oznaczonej symbolem T, która preferowana jest do rozwoju turystyki. Dla terenu objętego opracowaniem wskazano postulowaną strefę zagospodarowania jednostek osadniczych: *tereny usług turystycznych i rekreacji w nawiązaniu do zabudowy mieszkalnej*. W ramach ww. strefy dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej. W związku z powyższym należy stwierdzić, że spełniony został wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Biorąc pod uwagę powyższe, a także atrakcyjność przedmiotowego terenu, rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tym terenie jest w pełni zasadny. Na wskazanym terenie powstanie harmonijna i uporządkowana zabudowa, dla której ustalenia planu miejscowego określają spójne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu. Plan miejscowy umożliwi rozwój ww. zabudowy na nowych terenach w obrębie Pełnik, przy uwzględnieniu wymogów kształtowania ładu przestrzennego i ochrony środowiska.

### **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**

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wskazano w §5. W §7 określono zasady kształtowania krajobrazu. Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych planem zawarto w rozdziale 3 projektu przedmiotowej uchwały.

#### **3.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wskazano w §5. W §7 określono zasady kształtowania krajobrazu. Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych planem zawarto w §17 – §19 przedmiotowej uchwały. W §12 wskazano ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

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

Projekt w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Na danym terenie występują grunty leśne Ls, które są chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409). Przeznaczenie przedmiotowych gruntów w projekcie miejscowego planu to „L – teren lasu”. W związku z powyższym nie występują przesłanki do ubiegania się o stosowne zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Na terenach objętych planem nie występują grunty rolne klas I-III, które są chronione ww. ustawą.

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

Projekt w §8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują obiekty i obszary zabytkowe, dziedzictwo kulturowe oraz krajobrazy kulturowe.

### **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. z 2022 r. poz. 2240)**

Projekt miejscowego planu został zaopiniowany i uzgodniony przez instytucje wykonujące zadania z zakresu ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, takie jak: Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny, właściwy organ wojskowy, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa (Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Straż Graniczna, Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego).

§11 odnosi się do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych. Jak wskazano w §11 tereny objęte planem miejscowym zlokalizowane są:

- 1) częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- 2) częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat.

W §9 wskazano, że na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których istnieje potrzeba ustalenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

### **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 wskazano ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - mając na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w prognozie skutków finansowych.

### **3.7. Prawo własności**

Ustalenia planu miejscowego oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów.

### **3.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę

granic i bezpieczeństwo Państwa. Projekt planu miejscowego w zakresie obronności i bezpieczeństwa Państwa uzgodniono z następującymi organami: Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji, Strażą Graniczną, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

### **3.9. Potrzeby interesu publicznego**

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają istniejące i planowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

W §9 wskazano, że na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których istnieje potrzeba ustalenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

Projekt planu miejscowego w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Obsługę telekomunikacyjną ustalono z kablowej i bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej.

### **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 na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczyło to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

W maju 2022 r. Wójt ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, w granicach określonych Uchwałą Nr XLIV/9/2022 Rady Gminy Łukta z dnia 25 lutego 2022 roku w sprawie: przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pelnik. Mieszkańcy zostali poinformowani o możliwości składania wniosków do planu miejscowego, formie składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. Do Urzędu Gminy nie wpłynęły wnioski od mieszkańców.

Następnie Wójt poprzez obwieszczenie/ogłoszenie poinformował o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W obwieszczeniu/ogłoszeniu wskazał termin i miejsce wyłożenia, informację o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, informację na temat możliwości składania uwag do projektu. Ogłoszenie zostało opublikowane w lokalnej prasie i na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu, natomiast obwieszczenie wywieszono na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy oraz tablicy ogłoszeń w miejscowości, której dotyczy plan miejscowy.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach *od 6 lutego 2023 r. do 27 lutego 2023 r.*

*W trakcie wyłożenia, w dniu 24 lutego 2023 r. o godz. 11<sup>00</sup> odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. W dyskusji wziął/wzięli udział ..... mieszkańców/mieszkańcy.*

Termin na składanie uwag upłynął *13 marca 2023 r.* Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie pisemnej bądź elektronicznej. *Wpłynęło ..... uwag/Nie wpłynęły uwagi.*

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

Projekt planu miejscowego w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

### **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**

W odpowiedzi na zawiadomienie nie wpłynęły wnioski od mieszkańców. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu *wniesiono uwagi/nie wniesiono uwag*, które zostały *uwzględnione/nieuwzględnione* przez Wójta. *Zagadnienie omówiono szczegółowo w pkt 3.11 przedmiotowego opracowania.*

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają interes publiczny. Ochrona interesów osób prywatnych została omówiona w punkcie 3.7 przedmiotowego opracowania.

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

Analizy środowiskowe wykonano w ramach prognozy skutków środowiskowych uchwalenia planu miejscowego.

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.

**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 (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), 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.**

W planie miejscowym ustalono zasady kształtowania zabudowy dla nowego terenu pod zabudowę, oznaczonego symbolem MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Obszar na czas sporządzenia planu miejscowego nie jest wyposażony w sieć infrastruktury technicznej.

W miejscowości Pelnik funkcjonuje transport zbiorowy. W odległości ok. 1,2 km od przedmiotowego obszaru znajduje się przystanek autobusowy. Najbliższa stacja kolejowa zlokalizowana jest w Wołownie, oddalonym o ok. 4,8 km od analizowanego terenu. Obszar ma dostęp do dróg wewnętrznych zlokalizowanych poza granicami planu miejscowego.

Teren zlokalizowany jest nad jeziorem Isąg i jest otoczony lasami. Najbliższa zabudowa znajduje się w centralnej części miejscowości Pelnik, która oddalona jest o ok. 0,7 km od obszaru objętego planem miejscowym.

Działka sąsiadująca z przedmiotowym terenem objęta jest obowiązującym planem miejscowym (Uchwała Nr X/42/2007 Rady Gminy Łukta z dnia 29 czerwca 2007 roku), który

przeznacza ją pod teren usług turystycznych, a także teren usług sportu i rekreacji. W związku z powyższym dalszy rozwój zabudowy w tej części miejscowości Pelnik jest w pełni zasadny.

#### **4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania**

Analiza została przyjęta Uchwałą Nr XLII/63/2021 Rady Gminy Łukta z dnia 29 grudnia 2021 roku w sprawie przyjęcia przez Radę Gminy oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Łukta. Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy opracowano podczas kadencji Rady Gminy Łukta przypadającej w latach 2018 – 2023.

Zgodnie z treścią ww. Analizy obręb Pelnik należy do grupy miejscowości, na terenie których wydano najmniej decyzji o warunkach zabudowy – jednak nie musi to świadczyć o braku zainteresowania inwestorów realizacją inwestycji. Mała ilość wydanych decyzji wiąże się z dużym pokryciem planami miejscowymi miejscowości Pelnik.

Na analizowanym terenie nie obowiązuje plan miejscowy. Analiza została opracowana w grudniu 2021 r. i nie uwzględnia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego.

Biorąc pod uwagę atrakcyjną lokalizację terenu objętego opracowaniem oraz rozwój wsi Pelnik realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na nowych terenach jest w pełni zasadna.

W zakresie uwzględnienia uniwersalnego planowania w §9 wskazano, że na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których istnieje potrzeba ustalenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

Szczegółowy opis wydatków i wpływów, jakie otrzyma Gmina z tytułu uchwalenia planu miejscowego jest podany w prognozie skutków finansowych.