

**Uzasadnienie**  
**sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi**  
**Piasutno, gmina Świętajno**

**Podstawa prawna:** art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2023 r. poz. 977 ze zm.).

**1. Charakterystyka terenu objętego projektem planu**

Plan obejmuje część działki ewidencyjnej o numerze 11-570 we wsi Piasutno o powierzchni około 0,75ha.

Przedmiotowy teren położony jest, w otoczeniu lasu i istniejącej zabudowy mieszkaniowej i rekreacji indywidualnej. Jest niezbudowany, uzbrojony w kanalizację sanitarną i wodociąg. Sieci wodociągowa i kanalizacji sanitarnej przebiegają w pasie przyległej drogi gminnej. Obsługa komunikacyjna zapewniona jest poprzez przyległą drogę gminną powiązaną z drogą powiatową nr 1681N. W obszarze objętym planem, wzdłuż drogi, rośnie kilkanaście drzew. Są to brzozy w różnym wieku.

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świętajno teren objęty planem znajduje się w strefie SII turystyczno- przyrodniczej na wyznaczonym terenie rozwoju funkcji mieszkaniowej i usługowej

Studium ustala wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki(terenu) dla zabudowy mieszkaniowej nie wyższy niż 0,33 (30%), a powierzchnia działki nie powinna być mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>. Budynki dwukondygnacyjne o wysokości do 10 m.

W związku z powyższym projekt planu nie narusza ustaleń *Studium*.

**a) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

W projekcie planu uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego uwzględniono poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- walory architektoniczne i krajobrazowe zostały określone poprzez ustalenie gabarytów zabudowy, formy ogrodzeń, rodzaju i kolorystyki pokryć dachowych, kolorystyki i materiałów elewacji budynków oraz poprzez ochronę drzewostanu;
- wymagania ochrony środowiska realizuje się poprzez powołanie się na ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z położenia w granicach obszaru Natura 2000 w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Puszcza Piska, kod obszaru: PLB280008, w granicach Spychowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP „Olsztyn” nr 213 i GZWP „Subniecka Warszawska” nr 215, na terenie których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych. Wymagania ochrony środowiska realizuje się również poprzez ustalenie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, ochronę istniejących zadrzewień oraz nakaz stosowania w nowo instalowanych systemach

grzewczych rozwiązań o wysokiej sprawności energetycznej nie powodujących ponadnormatywnych zanieczyszczeń atmosfery, stosownie do przepisów odrębnych;

- w zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan nie wprowadził regulacji; w granicach planu nie występują obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską oraz dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;
  - prawo własności uwzględniono poprzez ustalenia planu dające właścicielom możliwość dotychczasowego użytkowania terenów do którego posiadają tytuł prawny w ramach istniejących podziałów geodezyjnych i własnościowych;
  - wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia: na przedmiotowym terenie nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych; plan nie dopuszcza przedsięwzięć generujących uciążliwości, nie występują zatem obszary zagrażające bezpieczeństwu ludzi i mienia;
  - potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami uwzględniają zapisy odnoszące się do liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz ustalenie nakazujące realizację rogi publicznej z uwzględnieniem zasad uniwersalnego projektowania;
  - walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez przeznaczenie na cele zabudowy terenów posiadających dostęp do infrastruktury technicznej;
  - potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: w planie nie wprowadzono zapisów które by niekorzystnie wpływały na obronność i bezpieczeństwo państwa;
  - potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zostały uwzględnione poprzez ustalenie ogólnych zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz szczegółowych zasad wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało spełnione poprzez przeprowadzenie czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 cytowanej wyżej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz poprzez przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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 (Dz.U.2023. poz. 1094 ze zm.);
  - udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej został zapewniony poprzez informację na stronie internetowej Gminy, ogłoszenia w prasie, obwieszczenia na tablicach ogłoszeń.
- b) **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;**

Gmina podjęła uchwałę Nr XXXII/198/2017 Rady Gminy Świętajno z dnia 29 maja 2017 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego gminy Świątajno oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Projektowane przeznaczenie terenu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świątajno i nie stoi w sprzeczności z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i oceny aktualności studium i planów miejscowych.,

Ustalenia planu nakazują stosowanie zasad uniwersalnego projektowania w obszarze przestrzeni publicznej jakim jest teren przeznaczony pod drogę gminną.

**c) Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy.**

Potencjalne zainwestowanie na terenie objętym planem ma możliwość podłączenia się do sieci kanalizacyjnej i wodociągowej i posiada dostęp do drogi publicznej.

Projektowany plan miejscowy nie wygeneruje dodatkowych obciążeń finansowych dla budżetu gminnym z tytułu uzbrojenia terenu ponieważ zarówno sieć wodociągowa i kanalizacyjna jak i droga gminna istnieją w drodze przyległej do działki objętej planem i obsługują istniejącą zabudowę i jest możliwość podłączenia zabudowy projektowanej. Tak więc koszty eksploatacji urządzeń sieciowych w tym modernizacja drogi gminnej są niezależne od uchwalenia planu. Jedyne gminę obciążą koszty wykupu terenu na poszerzenie drogi gminnej o powierzchni ok. 265 m<sup>2</sup>.