**Uzasadnienie**

**sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze wsi Kolonia, 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 jedną działkę ewidencyjną o numerze 8-157/39 w obrębie Kolonia.

Przedmiotowy teren położony jest we wsi Kolonia, 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 pasach drogowych. W bliskim sąsiedztwie znajdują się linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia. Obsługa komunikacyjna zapewniona jest poprzez przyległą drogę powiązaną z drogą powiatową nr 1681N łączącą drogi krajowe nr 58 i 59. Działka ewidencyjnie jest działką leśną i wymaga uzyskania zgody na wyłączenie z użytkowania leśnego. Faktycznie w obszarze objętym planem znajduje się kilkanaście drzew głównie liściastych 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 turystycznej i rekreacyjnej.

Studium ustala wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki(terenu) dla zabudowy rekreacyjnej nie wyższy niż 0,25 (25%), a powierzchnia działki nie powinna być mniejsza niż 800 m2.

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

1. **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 oraz w obszarze ochronnym zbiornika wód podziemnych, 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; innych wymagań nie ustalono ponieważ w granicach planu przestrzenie publiczne nie występują;
* 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.2022. poz. 1029 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.

1. **Zgodność z wynikami analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych w gminie Świętajno oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;**

Projektowane przeznaczenie terenu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świętajno i nie stoi w sprzeczności z wynikami analizy.

Ustalenia planu nie zwierają zasad uniwersalnego projektowania ponieważ w obszarze planu przestrzenie publiczne nie występują.

1. **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. Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym są: sieć wodociągowa i sieć kanalizacyjna.

Projektowany plan miejscowy nie wygeneruje dodatkowych obciążeń finansowych dla budżetu gminy ponieważ zarówno sieć wodociągowa i kanalizacyjna jak i droga gminna istnieją na terenie i obsługują istniejącą zabudowę. Tak więc koszty eksploatacji urządzeń sieciowych są niezależne od uchwalenia planu.

Przewodniczący Rady Gminy

Arkadiusz Deptuła