Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego 2- Miasto Barczewo oraz w części obrębu geodezyjnego 24 – Ruszajny, gmina Barczewo, realizowanego na podstawie Uchwały Nr XVI(148)2025 Rady Miejskiej w Barczewie z dnia 26 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego 2- Miasto Barczewo oraz w części obrębu geodezyjnego 24 – Ruszajny, gmina Barczewo.

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. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.). Z przedmiotowej ustawy wynika obowiązek sporządzania przez wójta, burmistrza albo prezydenta uzasadnienia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) tj.: do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian:

- przepisy art. 2 pkt 28-35, art. 15 ust. 2 pkt 6, ust. 3 pkt 11-13, art. 16 ust. 1a oraz art. 17 pkt 6 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą - w przypadku gdy nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy;
- przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, z wyłączeniem obowiązku sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium:
  - w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, lub
  - jeżeli miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego, których nie stosuje się od dnia utraty mocy przez studium;
  - przepis art. 67a ust. 3b ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą - w przypadku gdy nie ogłoszono terminu wyłożenia projektów tych planów do publicznego wglądu przed dniem wejścia w życie niniejszego przepisu;
  - przepisy niewymienione w pkt 1-3 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym - w przypadku gdy postępowanie zostało wszczęte i niezakończone przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

Realizowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został rozpoczęty na podstawie uchwały z dnia 26 czerwca 2025 r.

Do chwili obecnej nie sporządzono planu ogólnego gminy.

Na obszarze objętym przedmiotowym planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Barczewie Nr VI(67)2019 z dnia 28.03.2019r. w sprawie zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Barczewa z fragmentami terenu w obrębach Ruszajny i Bark- Wrocikowo (Publikacja: Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 16.05.2019 r., poz. 2543).

Celem opracowania planu miejscowego jest wyłącznie korekta ustaleń obowiązującego planu, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Barczewie Nr VI(67)2019 z dnia 28.03.2019r. w sprawie zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Barczewa z fragmentami terenu w obrębach Ruszajny i Bark- Wrocikowo (Publikacja: Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2019-05-16, poz. 2543), w zakresie linii zabudowy. Projekt planu nie przewiduje dodatkowo zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, które nie byłyby przeznaczone pod cele inne niż rolne na podstawie uchwały Nr VI(67)2019 z dnia 28.03.2019 r.

2. Lokalizacja.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy obszarów położonych w obrębie miasta Barczewa z fragmentami terenu w obrębie Ruszajny.

Łączna powierzchnia wszystkich terenów objętych projektem przedmiotowego planu wynosi około 0,73ha.

Na projekt planu składają się 2 fragmenty terenów, na których dokonuje się wyłącznie korekty ustaleń planu.

3. Cele opracowania.

Celem opracowania miejscowego planu jest w szczególności:

a) wprowadzenie zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
b) korekta warunków zagospodarowania dla realizacji inwestycji pozwalającej na rozwój ekonomiczno – gospodarczy.

4. 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;
c) wymagania ochrony środowiska poprzez wprowadzenie:
   - ✓ stosowania odpowiednich rozwiązań ekologicznych w zakresie OZE;
   - ✓ zagospodarowania terenu, które nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
   - ✓ zakazu lokalizacji obiektów i urządzeń powodujących zanieczyszczanie wód, gruntu i powietrza ponad dopuszczalne normy.
d) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi w tym potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez uwzględnienie zasad uniwersalnego projektowania;
e) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu;
f) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę, w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego;
g) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez dostosowanie dróg, sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń w tym do przepisów przeciwpożarowych;
h) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
i) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację

na stronie internetowej Urzędu Miejskiego Barczewo, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń;

j) 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;

k) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, poprzez wykorzystanie sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody.

2) Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Barczewo, przyjętym uchwałą Nr XLII(404)2022 z dnia 01.03.2022 r. większość przedmiotowych terenów znajduje się na terenach rozwoju wielofunkcyjnego zabudowy miasta Barczewa o dominującej funkcji mieszkalnej. Przyjęte rozwiązania przestrzenne są zgodne z obowiązującym Studium.

3) W projekcie planu przewidziano korektę ustaleń obowiązującego planu miejscowego w tym dotyczy to terenów w bezpośrednim sąsiedztwie dróg, które umożliwiają obecnym jak i przyszłym użytkownikom skorzystanie z transportu zbiorowego. Istniejące w sąsiedztwie opracowania drogi publiczne umożliwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

4) Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu Burmistrz Barczewa zważył interes publiczny i interesy prywatne. Ustosunkował się do zgłoszonych wniosków do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5) 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;

b) umożliwiono połączenie projektowanych dróg z układem zewnętrznym umożliwiając maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako środka transportu;

c) wykorzystano rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych poprzez wyznaczenie dróg.

6) Tereny objęte planem miejscowym znajdują się w większości na terenie zabudowanym i kwalifikują się do obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej gdzie rozwój zabudowy dokonuje się w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy.

7) Umożliwiając sytuowanie zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:

a) struktury przestrzenne oparto o projektowany w obowiązującym mpzp układ komunikacyjny;

b) planowany układ komunikacyjny umożliwiona połączenie projektowanych dróg z układem zewnętrznym umożliwiając maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako podstawowego środka transportu;

c) planowany układ komunikacyjny zapewnia rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych.

5. Uzasadnienie dotyczące zgodności z analizą o której mowa w art. 32, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Uchwałą Nr IV(37)2019 XLV/296/13 z dnia 31 stycznia 2019 r. Rady Miejskiej w Barczewie *w sprawie: Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Barczewo. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,* przyjęto analizę aktualności opracowań planistycznych sporządzoną na podstawie art. 32, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z przedmiotowej analizy wynika możliwość zmiany ustaleń w obowiązujących planach miejscowych. Zmiany te wynikać mogą z uzasadnionych wniosków właścicieli gruntów, z nowych potrzeb związanych z rozwojem danej miejscowości, potrzebami w zakresie realizacji celów publicznych oraz ze zmieniających się przepisów prawa.

Wskazano, że kształtowanie przestrzeni należy realizować zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w szczególności poprzez eliminowanie przeszkód i ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno – komunikacyjnych.

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 nie nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów rolniczych na cele nierolnicze co nie daje możliwości naliczenia większych podatków od nieruchomości gruntowych względem obowiązującego planu miejscowego.

b) Kolejnym krokiem inwestycyjnym będzie zabudowa terenu, z czym wiąże się pobranie podatku od nieruchomości budowlanych. Projekt planu nie daje możliwości sytuowania zabudowy bez konieczności przebudowy elektroenergetycznej linii napowietrznej SN -15kV. Podatki od budynków pozostaną na podobnym poziomie względem obowiązującego planu miejscowego.

c) Analizowany obszar znajduje się w sąsiedztwie infrastruktury technicznej (energetycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej). Zakłada się, że realizacja zabudowy ustalonej w planie nie spowoduje konieczności rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej.

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.