

**UCHWAŁA NR XXIX/208/2020  
RADY GMINY BARTOSZYCE**

z dnia 30 września 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Lusiny, gmina Bartoszyce**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) Rada Gminy Bartoszyce po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bartoszyce, uchwalonego uchwałą NR XXVIII/331/2017 Rady Gminy Bartoszyce z dnia 28 czerwca 2017 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Lusiny, gmina Bartoszyce, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren w granicach zgodnych z Uchwałą Nr IX/73/2019 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Bartoszyce terenów rekreacyjnych w obrębach Kinkajmy i Lusiny oraz Uchwałą Nr XVI/101/2019 Rady Gminy Bartoszyce z dnia 29 października 2019 r. w sprawie zmiany załącznika graficznego do uchwały Nr IX/73/2019 Rady Gminy Bartoszyce z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bartoszyce terenów rekreacyjnych w obrębach Kinkajmy i Lusiny.

3. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię ok. 3,13 ha.

4. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady finansowania inwestycji, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Przedmiotem ustaleń planu są w szczególności:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 7) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 10) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym;
- 14) stawki procentowe służące naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Ustala się następującą treść rysunku planu jako obowiązującą:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego oznaczone symbolem;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiary;
- 5) granica opracowania planu.

§ 4. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale:

- 1) Teren elementarny – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, dla którego określono szczegółowe zasady zagospodarowania i oznaczono symbolem.
- 2) Przeznaczenie podstawowe - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie elementarnym.
- 3) Przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe; przeznaczenie uzupełniające musi występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym.
- 4) Dach płaski – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12<sup>0</sup>.
- 5) Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której obrys ścian zewnętrznych budynku nie może przekroczyć.
- 6) Rysunek planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

1. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, zmianę przebiegu sieci, rozbiórkę obiektów w tym sieci i urządzeń istniejącej infrastruktury technicznej, jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów elementarnych lub jeżeli stanowi funkcję służebną dla podstawowego przeznaczenia terenu.

2. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zaopatrzenie w wodę należy zapewnić z sieci wodociągowej lub z ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Odprowadzenie ścieków należy realizować do układu kanalizacji sanitarnej z przesyłem ścieków do oczyszczalni ścieków. W przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej odprowadzanie ścieków należy realizować poprzez indywidualne rozwiązania i technologie dopuszczone przepisami odrębnymi.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) wody opadowe i roztopowe z dróg i parkingów o szczelnej nawierzchni, po uprzednim ich oczyszczeniu należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wody opadowe i roztopowe z dachów i terenu działki należy zagospodarować w granicach własnej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Przyłączenie odbiorców do sieci elektroenergetycznej będzie następowało zgodnie z przepisami odrębnymi. Nowe sieci energetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne.

7. Zaopatrzenie w ciepło należy realizować z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi.

8. Zaopatrzenie w gaz należy realizować z indywidualnych źródeł lub sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązują strefy kontrolowane.

9. Sieci oraz przyłącza telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym zasady kształtowania krajobrazu.**

1. Zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez wyznaczenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych.

2. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości.

a) Podział działek może następować w oparciu o następujące parametry działek:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1.Uks, nie może być mniejsza niż 5000 m<sup>2</sup>;

- na pozostałych terenach objętych planem, dla których nie wyznaczono dodatkowych parametrów podziału nieruchomości, należy stosować przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

#### **§ 7. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się jako obowiązujące.**

1. Teren objęty opracowaniem miejscowego planu znajduje się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 „Ostoja Warmińska” (kod PLB 280015), w związku z czym na przedmiotowym terenie mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody i ochrony środowiska.

2. Teren objęty opracowaniem miejscowego planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Łyny, na terenie którego obowiązują odpowiednie przepisy wykonawcze w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Dolnej Łyny, w tym w szczególności zakazy i odstępstwa od zakazów.

3. Teren objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 205 „Subzbiornik Warmia” - ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla zabudowy w granicach planu dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie odnawialnych źródeł energii w postaci: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych o mocy urządzeń do 100 kW. Wyklucza się lokalizowanie elektrowni wiatrowych i turbin wiatrowych.

5. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1.Uks należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe.

6. Wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć kwalifikowanych jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco lub mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

**§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie objętym planem nie występują obiekty objęte ochroną lub wymagające ochrony.**

**§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami.**

1. Nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości.
2. Przy tworzeniu działek w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości obowiązuje uwzględnianie ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających tereny elementarne.
3. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 5000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalny front działki: min. 50 m;
  - c) nakazuje się, aby kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości do pasa drogowego mieścił się w przedziale 75 - 105 stopni.

#### **§ 10. Zasady obsługi komunikacyjnej:**

1. Bezpośrednie powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym realizowane będzie poprzez zjazdy na drogę gminną, na zasadach określonych w przepisach szczegółowych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Zasady obsługi parkingowej obszaru planu w tym minimalna liczba miejsc parkingowych:
  - 1) dla terenów oznaczonych symbolem 1.Uks należy zapewnić min. 5 stanowisk postojowych;
  - 2) w granicach planu ilości miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na drogach publicznych, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) na działkach budowlanych w granicach terenów inwestycyjnych ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości min.:
    - a) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 6-15;
    - b) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 16-40;
    - c) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 41-100;
    - d) 4% liczby miejsc postojowych jeżeli ich ogólna liczba wynosi więcej niż 100.

#### **§ 11. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.**

1. Teren objęty planem do czasu jego zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem należy użytkować w sposób dotychczasowy.
2. Dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z funkcją podstawową terenu.
3. Nie przewiduje się tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### **§ 12. Obszary przestrzeni publicznych.**

1. Przestrzeń publiczną stanowi teren oznaczony symbolem: 1.Uks, 1.KDD, 1.Kx, których realizacja stanowi inwestycję celu publicznego.
2. Nakazuje się zagospodarowanie terenów publicznych i ogólnodostępnych z udziałem zieleni w formach dostosowanych do specyfiki funkcji przy uwzględnieniu wysokiej jakości estetycznej i funkcjonalnej.
3. W przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizowanie obiektów służących komunikacji pieszej, rowerowej i samochodowej, obiektów obsługi technicznej, zieleni na zasadach zgodnych z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.
4. Lokalizowanie w liniach rozgraniczających dróg sieci infrastruktury technicznej stanowiących inwestycje celu publicznego, nie związanych z potrzebami ruchu drogowego, może wystąpić wyłącznie zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Kształtowanie przestrzeni należy realizować w sposób umożliwiający korzystanie z przestrzeni osobom niepełnosprawnym.

#### **§ 13. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym.**

1. W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
2. W granicach planu inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym są:

- realizacja przestrzeni publicznych należących do zadań własnych gminy tj. na terenach o symbolu 1.Uks, 1.KDD, 1.Kx;
- realizacja infrastruktury technicznej niezbędnej do zagospodarowania obszarów przestrzeni publicznej.

§ 14. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. W sąsiedztwie infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

§ 15. W granicach planu nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) projektowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) na dzień uchwalenia planu nie sporządzono audytu krajobrazowego, w związku z tym w planie zagospodarowania przestrzennego województwa krajobrazów priorytetowych nie określono.

## Rozdział 2.

### Przepisy szczególne dotyczące terenów elementarnych

§ 16. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów.

Oznaczenie terenu elementarnego (powierzchnia w ha)	Ustalenia
1. Uks (pow. 2,4ha).	<p><b>1.Przeznaczenie podstawowe:</b> tereny usług kultury i kultury fizycznej.</p> <p><b>2.Zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a)teren przeznaczony pod lokalizację usług kultury i kultury fizycznej w tym ogólnodostępnych boisk, plaż oraz innych obiektów i urządzeń z zielenią towarzyszącą do realizacji czynnej rekreacji, infrastruktury technicznej oraz niezbędnej komunikacji związanej z przeznaczeniem podstawowym, która stanowi realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</p> <p>b)nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>c)odległości od lasu przyjmuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>d)wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,1;</li> <li>-minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: min. 0,0, maks. 0,1;</li> <li>-minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego: min. 60 % powierzchni działki budowlanej;</li> </ul> <p>e)obsługa komunikacyjna: z przyległej drogi publicznej (1.KDD).</p> <p><b>3.Zasady kształtowania zabudowy:</b></p> <p>a)dachy płaskie lub dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia zawartym w przedziale 20<sup>o</sup>-45<sup>o</sup>;</p> <p>b)liczba kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>c)wysokość zabudowy: maks. 11,0 m;</p> <p>d)rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych: dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorze ceglastej czerwieni;</p> <p>e)kolorystyka i materiały w elewacji: tynki w kolorach od białego do jasnych pasteli, cegła licowa, kamień, drewno, szkło;</p> <p>f)kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę lub do granicy działki.</p>
1.Kx (pow. 0,27ha).	<p><b>Tereny ciągów pieszo - rowerowych.</b></p> <p><b>1.Przeznaczenie podstawowe:</b> ciągi pieszo i pieszo – rowerowe.</p> <p><b>2.Przeznaczenie uzupełniające:</b> infrastruktura techniczna, zieleń urządzone.</p> <p><b>3.Zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a)teren przeznaczony do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</p>

	<p>b) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych niepowiązanych trwale z gruntem;</p> <p>c) w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się budowę sieci i obiektów infrastruktury technicznej;</p> <p>d) odprowadzenie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>e) szerokość w liniach rozgraniczających: min. 5,0 m.</p> <p><b>4. Zasady kształtowania zabudowy.</b></p> <p>a) wysokość zabudowy: maks. 7,0m;</p> <p>b) kąt nachylenia dachu w przedziale: 15<sup>0</sup>-35<sup>0</sup>.</p>
<p><b>1.KDD</b> (pow. 0,46ha).</p>	<p><b>Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.</b></p> <p><b>1.Przeznaczenie podstawowe:</b> droga publiczna, klasy dojazdowej.</p> <p><b>2.Przeznaczenie uzupełniające:</b> infrastruktura techniczna, zieleń urządzona.</p> <p><b>3.Zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) teren przeznaczony do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</p> <p>b) w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się budowę sieci i obiektów infrastruktury technicznej;</p> <p>c) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni szczelnych dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>d) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.</p> <p><b>4.Zasady kształtowania zabudowy.</b></p> <p>a) wysokość zabudowy: maks. 7,0m.</p>

### **Rozdział 3.**

#### **Postanowienia końcowe**

§ 17. Nieokreślone w ustaleniach planu warunki zabudowy regulują właściwe przepisy budowlane.

§ 18. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona w granicach planu w wysokości 10%.

§ 19. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych w obrębach Kinkajmy i Lusiny, zatwierdzony uchwałą Rady Gminy w Bartoszycach Nr XXXV/277/98 z dnia 16 kwietnia 1998 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Olsztyńskiego Nr 11 z 27.05.1998 r. poz. 151).

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bartoszyce.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Wojciech Ferdycz**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIX/208/2020

Rady Gminy Bartoszyce

z dnia 30 września 2020 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Lusiny, gmina Bartoszyce**

Do projektu w/w planu nie wniesiono uwag. W związku z tym rozstrzygnięcie, o którym mowa w art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020 r. poz. 293 ze zm.), nie ma zastosowania.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIX/208/2020

Rady Gminy Bartoszyce

z dnia 30 września 2020 r.

**Rozstrzygnięcie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020 r. poz. 293 ze zm.), Rada Gminy Bartoszyce określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1. Realizacja inwestycji związana z budową infrastruktury technicznej oraz publicznych terenów usług kultury i kultury fizycznej, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Sposób realizacji inwestycji związany z budową infrastruktury technicznej i terenów usług kultury i kultury fizycznej, wynikał będzie z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno-technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

3. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej oraz innych inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie dokonywane będzie zgodnie z uchwalonym corocznie budżetem gminy Bartoszyce, z wykorzystaniem funduszy celowych krajowych i unijnych oraz innych środków zewnętrznych.

## Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Lusiny, gmina Bartoszyce sporządzanego na podstawie Uchwały Nr IX/73/2019 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Bartoszyce terenów rekreacyjnych w obrębach Kinkajmy i Lusiny oraz Uchwałą Nr XVI/101/2019 Rady Gminy Bartoszyce z dnia 9 października 2019 r. w sprawie zmiany załącznika graficznego do uchwały Nr IX/73/2019 Rady Gminy Bartoszyce z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bartoszyce terenów rekreacyjnych w obrębach Kinkajmy i Lusiny

### 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 2020 r., poz. 293). 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 obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Lusiny, gmina Bartoszyce tereny rekreacyjne położone w sąsiedztwie jeziora Kinkajmskiego. Powierzchnia terenu objętego granicami opracowania planu wynosi w przybliżeniu 3,13 ha.

### 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 m.in.:

- stosowania odpowiednich rozwiązań ekologicznych w zakresie OZE;

- ograniczeń lokalizacji zabudowy pod kątem pogarszania warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich terenów;

- wykluczenia możliwości lokalizowania przedsięwzięć stwarzających zagrożenia i uciążliwości dla środowiska, w szczególności dla mieszkańców i użytkowników nieruchomości zlokalizowanych w otoczeniu pracowania planu; dla bezpieczeństwa i jakości płodów rolnych wytwarzanych w otoczeniu obszaru opracowania planu;

d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

e) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu terenów budowlanych;

f) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę;

g) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu w tym dostosowanie 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 Gminy w Bartoszycach, 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, 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 283) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

k) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie projektowanej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody lub poprzez ujęcia indywidualne.

2) Tereny objęte opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazane zostały w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bartoszyce (Uchwała Nr XXVIII/331/2017 Rady Gminy Bartoszyce z dnia 28 czerwca 2017 r.) na terenie U2 – tereny projektowanej zabudowy usługowej. Zgodnie z zapisami Studium *”w ramach funkcji możliwa jest lokalizacja obiektów związanych usługami komercyjnymi i publicznymi”*.

3) Umożliwiając realizację planu miejscowego uwzględniono w szczególności wymagania ochrony środowiska oraz ładu przestrzennego:

a) projektowane struktury przestrzenne oparto w szczególności o istniejący i projektowany system komunikacyjny;

b) istniejący układ dróg zlokalizowanych poza granicami opracowania planu miejscowego umożliwia wykorzystanie transportu publicznego;

c) układ komunikacyjny zlokalizowany poza granicami opracowania planu umożliwia wykonanie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

#### **4. 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 X/122/2015 z dnia 29 października 2015 r. Rady Gminy Bartoszyce w sprawie: Analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bartoszyce oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjęto *„Analizę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bartoszyce oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”* sporządzoną na podstawie art. 32, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z wnioskami z w/w analizy *„Należy również rozważyć lokalizację inwestycji celu publicznego na gruntach będących we władaniu Agencji Nieruchomości Rolnej. Zgodnie z ustawą z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, Agencja Nieruchomości Rolnych może przekazać jednostce samorządu terytorialnego grunty wchodzące w skład Zasobu nieodpłatnie jeśli dane grunty będą przeznaczone w studium uwarunkowań lub miejscowym planie na cele związane m. in. z realizacją inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej.”*

Wskazano, iż kształtowanie przestrzeni należy realizować w sposób umożliwiający korzystanie z przestrzeni osobom niepełnosprawnym.

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

Wpływ uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse gminy przedstawia się następująco:

a) projekt planu nie wprowadza obowiązku wykonania dodatkowych sieci infrastruktury technicznej co wynika m.in. z lokalizacji obszaru opracowania planu poza Obszarem Aglomeracji oraz z przewidywanego kierunku rozwoju. Ewentualna realizacja lub przebudowa urządzeń infrastruktury technicznej w granicach omawianego obszaru będzie wiązać się z przeprowadzeniem analizy dotyczącej kosztów ww. inwestycji.

b) zgodnie z przyjętymi założeniami w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego, budżet gminy nie zasilą dodatkowe wpływy z tytułu podatku od nieruchomości.

c) ze względu na brak szczegółowych danych dotyczących aspektów technicznych planowanych do wybudowania urządzeń sportowo – rekreacyjnych należy podkreślić, że właściwe obliczenie kosztów budowy w/w urządzeń czy obiektów oraz sąsiedniej komunikacji możliwe będzie na podstawie analizy sporządzonego w przyszłości projektu budowlanego.

d) w granicach sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości predysponowane do nabycia przez gminę położone są w granicach terenów stanowiących przestrzenie publiczne, których realizacja stanowi inwestycje celu publicznego. Przedmiotowe grunty znajdują się we władaniu Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa. Tym samym ich nabycie może nastąpić zgodnie z przepisami ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

e) nie przewiduje się, aby uchwalenie sporządzanej 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.