

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Gorło, gmina Stare Juchy, obejmującego części działek ewidencyjnych o nr 48/6, 48/7 i 109/9.

1. Podstawa prawna.

Art. 15, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023r. poz. 977 ze zm.) 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 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.

Art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688) tj. Do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian 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.

2. Wstęp.

Obszar opracowania aktualnie nie jest objęty ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W dniu 26 marca 2021r. Rada Gminy Stare Juchy podjęła uchwałę Nr XX.135.2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Gorło, gmina Stare Juchy, obejmującego działki o nr ewid. 48/6, 48/7 i 109/9.

W granicach terenu objętego uchwałą znalazły się tereny o łącznej powierzchni 19,1718ha, położone w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora Zawadzkiego, stanowiące własność osób fizycznych. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- ustalenie przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, w sposób nawiązujący do zagospodarowania terenów sąsiednich oraz uwzględniający aktualne uwarunkowania,
- uporządkowanie i rozwój zabudowy rekreacji indywidualnej i usług turystycznych,
- uwzględnienie tendencji rozwojowych gminy, wynikających ze złożonych wniosków właściciela terenu,
- zapewnienie rozwoju terenów zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Juchy, przy uwzględnieniu ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, wynikających z występujących w granicach opracowania uwarunkowań oraz zawartych w przepisach odrębnych.

W wyniku realizacji ww. uchwały, w toku procedury prowadzonej w trybie w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z postanowieniami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r. Nr 164 poz. 1587), został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, który został poddany opiniowaniu i uzgodnieniom.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska, jako organ uprawniony na podstawie art. 17 lit. b tiret drugie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 23 ust. 5 ustawy o ochronie przyrody, odmówił uzgodnienia przedłożonego projektu.

Organy Gminy Stare Juchy, uwzględniały stanowisko ww. organu ochrony środowiska oraz wnioski właściciela terenu, który zwrócił się o zmianę zakresu opracowania, poprzez wyłączenie części ww. działek ewidencyjnych z granic opracowania.

W związku z powyższym, w dniu 9 listopada 2023r., Rada Gminy Stare Juchy podjęła uchwałę Nr LII.328.2023, zmieniającą ww. uchwałę z dnia 26 marca 2021r. Nr XX.135.2021. W granicach terenu objętego uchwałą pozostał obszar o powierzchni około 10,12ha.

Znowelizowany na podstawie ww. uchwały z dnia 9 listopada 2023r., projekt planu sporządzono zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r. Nr 164 poz. 1587) w związku z postanowieniami §12. ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021r. poz. 2404).

Projekt planu zawiera ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688).

Projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Juchy. W związku z powyższym, należy stwierdzić, że spełniony został wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3.1. Przy sporządzeniu projektu planu miejscowego uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie użytkowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy przy uwzględnieniu uwarunkowań i wymagań funkcjonalnych, społeczno-gospodarczych, środowiskowych, kulturowych oraz kompozycyjno-estetycznych.
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w nawiązaniu do istniejącej rzeźby terenu i zachowania istniejących walorów krajobrazowych oraz nawiązania pod względem skali i formy do zabudowy występującej w sąsiedztwie i otaczającego krajobrazu.
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
 1. wprowadzenie zakazów:
 - a. odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód;
 - b. gromadzenia i składowania odpadów nie związanych ze zwykłym użytkowaniem nieruchomości;
 - c. zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - d. lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć dopuszczonych ustaleniami planu z zachowaniem przepisów dotyczących funkcjonowania Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego.
 2. wprowadzenie obowiązku stosowania technologii bezpiecznych dla środowiska, w szczególności zapobiegających zanieczyszczeniu gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych oraz ograniczania szkodliwych emisji do powietrza atmosferycznego,
 3. dopuszczenie stosowania rozwiązań technicznych ograniczających szkodliwe emisje do powietrza atmosferycznego poprzez zastosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500kW.
 4. wskazanie na ograniczenia wynikające z położenia części terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego
 5. określenie wymagań w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.
6. W granicach obszaru opracowania nie występują grunty leśne ani rolne klas I – III.
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez wskazanie braku występowania udokumentowanych obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków w granicach opracowania planu oraz obowiązków wynikających z przepisów odrębnych w szczególności ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami¹ poprzez:

¹ Ustawa z dnia 19 lipca 2019r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, art. 2 pkt 3:

a. wprowadzenie ustaleń w zakresie ochrony środowiska, zabezpieczenia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych,

b. wprowadzenie ustaleń w zakresie obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej.

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne i efektywne zagospodarowanie terenu, dostosowanie planowanego zagospodarowania do warunków faktycznych na obszarze objętym projektem planu oraz w jego sąsiedztwie z uwzględnieniem przeznaczenia terenów sąsiednich wskazanych w obowiązujących aktach prawa miejscowego.
- 7) prawo własności poprzez uwzględnienie potrzeb inwestycyjnych właściciela nieruchomości objętych planem, wynikających ze złożonych wniosków, zgodnych z ustaleniami Studium i nie kolidujących z interesem właścicieli terenów położonych poza granicami planu i interesem publicznym.
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej, określenie linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie użytkowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy, zasad budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym zaopatrzenia wodę do celów przeciwpożarowych, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.
- 9) potrzeby interesu publicznego poprzez: ustalenie takich rozwiązań planistycznych, które nie utrudniają dostępu do przestrzeni publicznych i infrastruktury publicznej, w tym dróg i urządzeń technicznych oraz wprowadzenie ograniczeń w zakresie możliwych uciążliwości dla terenów sąsiednich, a także poprzez uwzględnienie potrzeb społecznych w ustaleniach z zakresu: ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego, ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeb osób niepełnosprawnych, obronności i bezpieczeństwa państwa.
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez określenie możliwości wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz wskazania zasad ich realizacji.
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:
 1. informację o przystąpieniu do sporządzenia planu i przystąpieniu do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu oraz możliwości składania wniosków do w/w dokumentów, podaną do publicznej wiadomości poprzez: ogłoszenie w lokalnej prasie (Rozmaitości Ełckie), na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Stare Juchy oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stare Juchy, a także przekazanie sołtysowi sołectwa Gorło, w celu poinformowania zainteresowanych.

W wyznaczonych terminach nie wpłynęły żadne wnioski osób fizycznych.

- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez kolejno podejmowane czynności określone w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gwarantujące możliwość udziału zainteresowanych podmiotów w procesie planowania (składanie uwag i wniosków) i kontroli legalności przyjmowanych rozwiązań w ramach etapu opiniowania i uzgodnień, a także poprzez wypełnienie obowiązków określonych w art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2023, poz. 1094 ze zm.) w ramach prowadzonej strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu (tj. od 03.06.2024r. do 01.07.2024r.) oraz w terminie do 15 lipca 2024r., nie wniesiono uwag do ww. projektu planu
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wprowadzenie ustaleń o zaopatrzeniu w wodę z sieci wodociągowej.

3.2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu organ ważył:

- 1) 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 poprzez:
 - uwzględnienie wniosków do projektu planu zgłoszonych w odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu;

„osoba ze szczególnymi potrzebami – osoba, która ze względu na swoje cechy zewnętrzne lub wewnętrzne, albo ze względu na okoliczności, w których się znajduje, musi podjąć dodatkowe działania lub zastosować dodatkowe środki w celu przezwyciężenia bariery, aby uczestniczyć w różnych sferach życia na zasadzie równości z innymi osobami.”

- uwzględnienie wyników analiz przeprowadzonych w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

3.3. Planując sytuowanie nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) ukształtowanie zwartych struktur przestrzennych charakteryzujących się ograniczoną transportochłonnością poprzez wpisanie ich w istniejący układ komunikacyjny,
- 3) przyjęcie rozwiązań przestrzennych ułatwiających swobodne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, w szczególności przez zapewnienie dobrego dostępu do funkcjonującego układu komunikacyjnego,
- 4) zlokalizowanie nowej zabudowy w sąsiedztwie terenów budowlanych, wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XX.111.2012 Rady Gminy Stare Juchy z dnia 2012-06-27), na obszarze posiadającym walory ekonomiczne dla rozwoju funkcji rekreacji indywidualnej i usług turystycznych.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1², wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2³ oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania⁴.

Niniejszy projekt planu miejscowego nie jest sprzeczny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uchwała w sprawie aktualności studium i planów miejscowych Nr XLVIII.327.2014, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podjęta została przez Radę Gminy Stare Juchy w dniu 30.09.2014r.

Zawarty w ww. opracowaniu Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, nie zawiera informacji dotyczącej sporządzenia planu dla terenu objętego opracowaniem. Niemniej jednak, zawiera stwierdzenie, z którego wynika, że wzrost pokrycia gminy planami miejscowymi jest dla Gminy korzystny.

W dokumentacji tej stwierdzono, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien uwzględniać zapotrzebowania mieszkańców, instytucji i inwestorów oraz wprowadzać pewne ograniczenia związane z ochroną przyrody, zabytków jak też zasadą dobrego sąsiedztwa.

W świetle powyższych okoliczności, sporządzenie przedmiotowego projektu planu, zgodnie z zapotrzebowaniem właściciela terenu, wynikającego ze złożonego wniosku o sporządzenie planu, przy zachowaniu ograniczeń wynikających z polityki przestrzennego gminy zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Juchy oraz przepisów szczególnych, w tym z zakresu ochrony przyrody, jest zasadne i zgodne z wynikami analizy jw.

Projekt planu uwzględnia także uniwersalne projektowanie poprzez wprowadzenie ustaleń uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, a także poprzez zastosowanie techniki opisu i prezentacji graficznej w formie użytecznej dla wszystkich (art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych). O udostępnienie projektu planu nie wystąpiła żadna osoba ze szczególnymi potrzebami, w związku z powyższym, nie zaistniała potrzeba udostępnienia projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla takiej osoby, w szczególności z wykorzystaniem środków wspierających komunikowanie się, o których mowa w art. 3 pkt 5 ustawy z 19.08.2011 r. o języku migowym i innych środkach komunikowania się (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 20).

² ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 32, ust. 1 tj. W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

³ ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 32, ust. 2 tj. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.

⁴ Ustawa z dnia 19 lipca 2019r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, art. 2 pkt 4: uniwersalne projektowanie – uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217), zwanej dalej „Konwencją”, uwzględniane w szczególności w celu spełnienia minimalnych wymagań, o których mowa w art. 6, dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami; Konwencja o prawach osób niepełnosprawnych sporządzona w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006r. (Dz. U. z2012r. poz. 1169oraz z 2018 r. poz. 1217), art.2: Uniwersalne projektowanie oznacza projektowanie produktów, środowiska, programów i usług w taki sposób, by były użyteczne dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. Uniwersalne projektowanie nie wyklucza pomocy technicznych dla szczególnych grup osób niepełnosprawnych, jeżeli to potrzebne.

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

Niniejszy projekt planu miejscowego wywierać będzie wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy poprzez: wzrost dochodów gminy z tytułu podatków od nieruchomości związanych z rozwojem terenów budowlanych, w tym usługowych.

Nie przewiduje się natomiast obciążeń finansowych gminy z tytułu odszkodowania, wykupienia nieruchomości lub jej części, oraz sytuacji gdy następuje spadek wartości nieruchomości.

Szczegółowa analiza wpływu na finanse publiczne i budżet gminy zawarta jest w Prognozie skutków finansowych sporządzania planu, sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego.