



Gmina Stare Juchy

19-330 Stare Juchy, ul. Plac 500-lecia 4; tel./fax. (87) 619 90 53

e-mail: ug@stare-juchy.pl; http://www.stare-juchy.pl

UZASADNIENIE

miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w gminie Stare Juchy, w obrębach Kaltki i Olszewo

Podstawa prawna:

Art. 15 ust. 1 ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), art. 67 ust. 3 pkt 2 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).

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w gminie Stare Juchy, w obrębach Kaltki i Olszewo, przystąpiono na podstawie uchwały nr XVII.114.2020 Rady Gminy Stare Juchy z dnia 23 września 2020 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w gminie Stare Juchy, w obrębach Kaltki i Olszewo.

W wyniku realizacji ww. uchwały, w toku procedury planistycznej prowadzonej zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, został sporządzony projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu.

Projekt planu zawiera ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wybrane ustalenia wynikające z ust. 3 ww. artykułu.

I. Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu miejscowego uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, przeznaczenia terenów, maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez zachowanie w dotychczasowych przeznaczeniu gruntów leśnych, ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym nawiązania projektowanych budynków do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy, lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
 - a) wprowadzenie zakazu odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód,
 - b) wprowadzenia nakazów:
 - stosowania technologii bezpiecznych dla środowiska, a w szczególności chroniących przed zanieczyszczeniem: grunt, wody podziemne i powierzchniowe,
 - ograniczenia szkodliwych emisji do powietrza atmosferycznego,
 - zagospodarowania odpadów komunalnych zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
 - utrzymania lokalnego korytarza ekologicznego.
 - c) wskazanie na obowiązywanie, na podstawie przepisów odrębnych, zakazu wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu oraz dokonywania zmian stosunków wodnych, z wyjątkami określonymi w tych przepisach odrębnych,
 - c) kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- na obszarze objętym planem nie występują obszary i obiekty objęte formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U z 2024 r. poz. 1292 z późn. zm.),
 - na obszarze objętym planem nie występują chronione zasoby dziedzictwa kulturowego oraz dobra kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2240) (*tj. osób, które ze względu na swoje cechy zewnętrzne lub wewnętrzne, albo ze względu na okoliczności, w których się znajdują, muszą podjąć dodatkowe działania lub zastosować dodatkowe środki w celu przezwyciężenia bariery, aby uczestniczyć w różnych sferach życia na zasadzie równości z innymi osobami*), poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie ochrony środowiska, ustaleń w zakresie obrony cywilnej, lokalizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz określenie maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony dróg (ochrona ludzi przed ponadnormatywnym oddziaływaniem hałasu komunikacyjnego);
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez poszanowanie już istniejącej wartości i wzmacnianie tej wartości, w tym racjonalne zagospodarowanie terenów i istniejącej infrastruktury technicznej;
 - 7) prawo własności, poprzez uwzględnienie istniejącego stanu własność nieruchomości objętych projektem planu i potrzeb inwestycyjnych właścicieli terenów objętych projektem planu;
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (*mające priorytet przez prawem własności i wolnością gospodarczą¹*), poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie obrony cywilnej, ograniczenie wysokości zabudowy;
 - 9) potrzeby interesu publicznego (*uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym²*), poprzez przyjęcie takich rozwiązań planistycznych, które nie utrudniają dostępu do przestrzeni publicznych i infrastruktury publicznej, w tym dróg i sieci infrastruktury technicznej;
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych³, 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:
 - a) informację o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, przystąpieniu do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko tego projektu planu i opracowania prognozy oraz zbieraniu wniosków do ww. dokumentów, podaną do publicznej wiadomości poprzez :
 - zamieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej,
 - zamieszczenie ogłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznych Urzędu Gminy Stare Juchy,
 - zamieszczeniu obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Stare Juchy,
 - b) ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko oraz o możliwości zapoznania się z tymi dokumentami i składania do nich uwag i wniosków, poprzez:
 - zamieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej,
 - zamieszczenie ogłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznych Urzędu Gminy Stare Juchy,

¹ H.Gawroński, Instrumenty planowania przestrzennego w zarządzaniu strategicznym jednostkami terytorialnymi, Studia i Materiały. Miscellanea Oeconomicae; Rok 16, Nr 2/2012 (z powołaniem ustawy z 21 listopada 1967 r. o powszechnym obowiązku obrony Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej.

² art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

³ sieć szerokopasmowa - sieć telekomunikacyjną służącą do zapewnienia szerokopasmowego dostępu do Internetu . Dostęp określa się jako szerokopasmowy, jeżeli wydajność łącza nie jest czynnikiem ograniczającym możliwość uruchomienia aplikacji dostępnych w sieci (art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

- zamieszczeniu obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Stare Juchy,
 - c) wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu,
 - d) przeprowadzenie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez prowadzenie tych procedur w odniesieniu do przedmiotowego projektu planu, w sposób określony w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (gwarantujący możliwość udziału społeczeństwa, w tym zainteresowanych osób), kontroli legalności przyjmowanych rozwiązań planistycznych, poprzez wystąpienie i uzyskanie uzgodnień i opinii właściwych organów o projekcie planu, a także poprzez wypełnienie obowiązków określonych w art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w ramach przeprowadzonej strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu;
 - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury wodociągowej.

II. Ustalając przeznaczenie terenów, a także określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, Wójt Gminy Stare Juchy zważył interes publiczny i interesy prywatne. Ustosunkował się do zgłoszonych wniosków do projektu planu oraz warunków uzgodnień i zaopiniowania tego projektu.

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

- 1) projektowanie nowej struktury przestrzennej w oparciu o istniejący system komunikacyjny (drogi publiczne przyległe do obszaru opracowania),
- 2) zlokalizowanie projektowanej zabudowy na terenie posiadającym możliwość dostępu do sieci elektroenergetycznej.

W granicach administracyjnych gminy Stare Juchy aktualnie nie są prowadzone prace nad wyznaczeniem jednostek osadniczych (obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej) w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U. z 2003r. poz. 1612 z późn. zm.) i nie sporządzono bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, zgodnie z procedurą określoną w art. 10 ust. 5 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

IV. Projekt planu nie wykazuje sprzeczności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i uwzględnia, w zakresie możliwym, wynikającym ze specyfiki planu, uniwersalne projektowanie⁴.

Uchwała nr XLVIII.327.2014 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Juchy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została podjęta przez Radę Gminy Stare Juchy w dniu 30.09.2014r.

Sporządzenie przedmiotowego planu miejscowego nie zostało ujęte w wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Stare Juchy. W sporządzonym i przyjętym dokumencie nie wykluczono jednak braku możliwości sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego również dla

⁴ uniwersalne projektowanie – należy przez to rozumieć uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (tj. uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., uwzględniane w szczególności w celu spełnienia minimalnych wymagań, o których mowa w art. 6, dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami).

obszarów innych niż wymienione w wieloletnim programie jw. Stwierdzono, że plany miejscowe sporządzane są w miarę potrzeb społeczności lokalnej.

V. Wpływ projektu planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Niniejszy projekt planu wywierać będzie wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy Stare Juchy.

Planowany jest wzrost dochodów gminy z tytułu podatków od nieruchomości, związany z powstaniem nowych terenów budowlanych, w szczególności przeznaczonych pod realizację zabudowy rekreacji indywidualnej.

Nie przewiduje się powstania obciążeń finansowych gminy z tytułu negatywnych skutków wywołanych na nieruchomościach objętych niniejszym projektem planu miejscowym, tj. nie przewiduje się obciążeń finansowych gminy z tytułu odszkodowania, wykupienia nieruchomości lub jej części.

Szczegółowa analiza wpływu projektu planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet gminy, zostanie zawarta w prognozie skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu.