

## UZASADNIENIE

### do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Jeziorowskie, gmina Stare Juchy, obejmującego części działek o nr ewid. 13/2 i 13/4.

#### 1. Podstawa prawna.

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z 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 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.

#### 2. Wstęp.

W dniu 30 czerwca 2025 r. Rada Gminy Stare Juchy podjęła uchwałę Nr XIX.99.2025 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położonego w obrębie Jeziorowskie, gmina Stare Juchy, obejmującego części działek o nr ewid. 13/2 i 13/4.

W granicach terenu objętego uchwałą znalazły się tereny o łącznej powierzchni około 2,5 ha, położone w sąsiedztwie obszaru zabudowy wsi Jeziorowskie, obejmujące grunty stanowiące własność prywatną.

Obszar opracowania aktualnie w części objęty jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Rady Gminy Nr IX/42/07 z dnia 31.05.2007 r. (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego nr 104 z 18.07.2007 r. poz. 1481).

Celem regulacji zawartych w ustaleniach nowego planu, zgodnie z ww. uchwałą jest w szczególności:

- rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz rekreacji indywidualnej i usług turystyki,
- uwzględnienie tendencji rozwojowych gminy, wynikających ze złożonych wniosków o sporządzenie planu,
- 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 Nr XIX.99.2025 z dnia 30 czerwca 2025r., został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Projekt ten spełnia wymagania określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz zawarte w 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 2023r. poz. 1688 z późn. zm.), a także rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Projekt ten 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 niniejszego 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 z uwzględnieniem wytycznych i rekomendacji zawartych w Audycie krajobrazowym województwa warmińsko-mazurskiego, uchwalonym uchwałą Nr XI/183/25 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 marca 2025 roku, dla krajobrazu typu wiejskiego, oznaczonego symbolem 28-842.86-a6 w granicach OCHK Pojezierza Ełckiego, poprzez:
  - uwzględnianie cech środowiska przyrodniczego, kulturowego i walorów krajobrazowych,
  - planowania nowej zabudowy w obrębie wsi w ramach uzupełniania lub kontynuacji zagospodarowania,
  - zachowanie istniejącej roślinności śródpolnej oraz znaczne ograniczenie terenów, na których istnieje możliwość realizacji zabudowy, a przez to ochronę bioróżnorodności obszaru,
  - ochronę rzeźby terenu poprzez wprowadzenie ustaleń mających na celu dostosowanie planowanego zagospodarowania terenów do istniejącej topografii terenu, zachowując istniejące ukształtowanie terenu i walory krajobrazowe,
  - kształtowanie zabudowy poprzez stosowanie jednolitego charakteru, w szczególności w zakresie: skali, formy, wysokości i gabarytów, bryły, geometrii połaci dachowych, elewacji, detalu architektonicznego oraz rodzaju i kolorystyki materiałów, w tym pokrycia dachowego;
  - kształtowanie optymalnych stosunków wodnych poprzez wprowadzenie ustaleń sprzyjających działaniom z zakresu małej retencji,
  - kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej gminy poprzez stanowienie aktów prawa miejscowego oraz sporządzanie innych dokumentów planistycznych
  - kształtowanie zagospodarowania turystycznego i rekreacyjnego w dostosowaniu do chłonności turystycznej i cech środowiska przyrodniczego i 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 stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - 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 z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji oraz biogazowni, w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.
  4. wskazanie na ograniczenia wynikające z położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Ełckiego w tym zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych.
  5. określenie wymagań w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku oraz poziomu pól elektromagnetycznych .
  6. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez wskazanie informacji o 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.

- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami<sup>1</sup> poprzez:
  - 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 tym w zakresie projektowania i realizacji kondygnacji podziemnych w budynkach usługowych, w sposób umożliwiający zorganizowanie w nich miejsc doraźnego schronienia, o których mowa w ustawie o ochronie ludności i obronie cywilnej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1907).
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne i efektywne zagospodarowanie terenu zurbanizowanego i istniejącej infrastruktury technicznej, 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.
- 6) prawo własności poprzez uwzględnienie potrzeb inwestycyjnych właścicieli 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.
- 8) 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.
- 9) 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.
- 10) 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 tego projektu oraz możliwości składania wniosków do ww. dokumentów, podaną do publicznej wiadomości poprzez: publikację w lokalnej prasie Rozmaitości Ełckie, wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Stare Juchy, jak również publikację na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stare Juchy oraz na stronie internetowej, a także przekazanie sołtysowi sołectwa Jeziorowskie, w celu poinformowania zainteresowanych.
  2. W wyznaczonym terminie wpłynęło łącznie pięć wniosków stanowiących odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu. Wnioski te uwzględniono w zakresie zgodnym z obowiązującymi przepisami prawa, w tym ograniczeniami wynikającymi z polityki przestrzennej gminy, określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z położenia części terenu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu.  
W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski osób fizycznych.
- 11) 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

---

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

„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.”

(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 2024 r. poz. 1112 ze zm.) w ramach przeprowadzonej strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .

- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wprowadzenie ustaleń o zaopatrzeniu w wodę z sieci wodociągowej oraz dopuszczeniu wykonania ujęć lokalnych przeznaczonych do zaopatrzenia w wodę projektowanych zespołów zabudowy do czasu budowy 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;  
- informacje i opracowania uzyskane 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,
- 2) przyjęcie rozwiązań przestrzennych ułatwiających swobodne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, w szczególności przez zapewnienie dobrego dostępu do funkcjonującego układu komunikacyjnego,
- 3) zlokalizowanie nowej zabudowy w sąsiedztwie terenów zrealizowanej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, rekreacji indywidualnej i usług turystyki.

## **4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1<sup>2</sup>, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2<sup>3</sup> oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania<sup>4</sup>.**

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.

---

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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. 1169 oraz 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.

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, wynikającym 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 dnia 19 sierpnia 2011 r. o języku migowym i innych środkach komunikowania się (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 20).

## **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.

Nie przewiduje się natomiast sytuacji gdy następuje spadek wartości nieruchomości.

Szczegółową analizę wpływu na finanse publiczne i budżet gminy będzie zawarta w Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego.