

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Gorło, gmina Stare Juchy, obejmującego części działek ewidencyjnych o nr 49/4 i 100/3.

1. Podstawa prawna.

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2025r. poz. 1130 ze m.), 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.

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.136.2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Gorło, gmina Stare Juchy, obejmującego działki o nr ewid. 109/10, 49/4 i 100/3.

W granicach terenu objętego uchwałą znalazły się tereny o łącznej powierzchni 24,2986ha, położone w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora Zawadzkiego, stanowiące własność prywatną. 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 przekazany Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska do zaopiniowania. Organ ten negatywnie zaopiniował przedłożony projekt.

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

W związku z powyższym, w dniu 3 marca 2025 r., Rada Gminy Stare Juchy podjęła uchwałę Nr XIII.68.2025, zmieniającą ww. uchwałę z dnia 26 marca 2021r. Nr XX.136.2021. W wyniku ww. zmiany, w granicach terenu objętego uchwałą znalazł się obszar o powierzchni około 12ha.

Znowelizowany na podstawie ww. uchwały z dnia 3 marca 2025 r., 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 1, 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 ze zm.).

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 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 28-842.86-93 w granicach OCHK Pojezierza Ełckiego, poprzez:
 - zachowanie istniejącej roślinności śródpolnej i zadrzewień przydrożnych, a przez to ochronę bioróżnorodności obszaru;
 - dostosowanie planowanego zagospodarowania terenów do istniejącej rzeźby 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 uwidocznienie lokalizacji istniejących urządzeń wodnych podlegających ochronie oraz wprowadzenie ustaleń sprzyjających działaniom z zakresu małej retencji,
 - kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej gminy poprzez stanowienie aktów prawa miejscowego oraz sporządzanie innych dokumentów planistycznych.
- 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,
 - 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.

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:
 - 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).
- 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 nakazu realizacji planowanego zagospodarowania terenu zgodnie z wymogami ochrony ludności, obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej, a także poprzez 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 w 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, ochrony ludności, 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 tego 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.
 2. informację o podjęciu uchwały Nr XIII.68.2025 Rady Gminy Stare Juchy z dnia 03 marca 2025 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XX.136.2021 Rady Gminy Stare Juchy z dnia 26 marca 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Gorło, gmina Stare Juchy, obejmującego działki o nr ewid. 109/10, 49/4 i 100/3 oraz o przystąpieniu do sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko tego planu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko 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 i stronie internetowej Urzędu Gminy Stare Juchy, a także przekazanie sołtysowi sołectwa Gorło, w celu poinformowania zainteresowanych.W odpowiedzi na ww. ogłoszenia, w wyznaczonych terminach nie wpłynęły żadne wnioski.

¹ 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.”

- 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 2024, poz. 1112 ze zm.) w ramach prowadzonej strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu został pozytywnie uzgodniony i zaopiniowany.

Na skutek uwzględnienia opinii organów, w projekcie planu wprowadzono następujące zmiany:

- wprowadzono dopuszczenie zaopatrzenia w wodę projektowanych zespołów zabudowy z ujęć lokalnych do czasu budowy sieci wodociągowej.
- 13) 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;
- 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 oraz Uchwała Nr VIII.27.2024 z dnia 2024-10-30), 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

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 sporządzenia 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.

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).

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 została zawarta w Prognozie skutków finansowych sporządzania planu, sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego.