

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .../.../... Rady Gminy Stawiguda z dnia 2022 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie
Pluski, gmina Stawiguda, przy ul. Polnej i ul. Słonecznej

1. Podstawa prawna

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

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w obrębie Pluski, gmina Stawiguda, przy ul. Polnej i ul. Słonecznej.

Do procedury sporządzenia planu przystąpiono Uchwałą Nr XXV/204/2020 Rady Gminy Stawiguda z dnia 17 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Pluski, gmina Stawiguda, przy ul. Polnej i ul. Słonecznej.

Teren objęty planem zlokalizowany w bliskim sąsiedztwie jeziora Pluszne Wielkie. Jego powierzchnia wynosi około 4,2 ha. Obszar jest dobrze skomunikowany z centralną częścią miejscowości Pluski oraz z miejscowością Stawiguda.

Dla obszaru nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ani nie została wydana decyzja o ustaleniu warunków zabudowy.

Procedura sporządzenia planu została wszczęta na wnioski właściciela działki (data wpływu do Urzędu Gminy: 24.01.2020 r. oraz 19.05.2021 r.). Projektowany plan ustala następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN;
- 2) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony symbolem IT-K;
- 3) teren komunikacji, oznaczony symbolem KR;
- 4) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem KDX.

W zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda, przyjętej uchwałą Nr XLII/417/2018 Rady Gminy Stawiguda, z dnia 15 października 2018 r., dla tych terenów ustalono kierunek rozwoju: „tereny zabudowy

mieszkaniowej i usługowej o niskiej intensywności”. W związku z tym należy stwierdzić, że spełniony został wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Biorąc pod uwagę powyższe, a także rosnący ruch budowlany oraz atrakcyjną lokalizację analizowanego obszaru, realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tym terenie jest w pełni zasadna. Na wskazanych terenach powstanie harmonijna i uporządkowana zabudowa, dla której ustalenia planu miejscowego określą parametry zabudowy i wyznaczą nieprzekraczalną linię zabudowy. Plan umożliwi dalszy rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie Pluski, przy uwzględnieniu wymogów kształtowania ładu przestrzennego i ochrony środowiska.

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

3.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wskazano w §7. W §9 określono zasady kształtowania krajobrazu. Zamieszczono ustalenia dotyczące m. in. kolorystyki elewacji budynków oraz pokryć dachowych.

3.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wskazano w §7. W §9 określono zasady kształtowania krajobrazu. Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych opracowaniem planu zawarto w rozdziale 3 projektu przedmiotowej uchwały.

3.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt w §8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. W §13 wskazano, iż w granicach planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

Teren objęty miejscowym planem zlokalizowany jest w całości w granicach następujących form ochrony przyrody:

- Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Puszcza Napiwodzko-Ramucka PLB280007,
- Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej.

W granicach opracowania miejscowego planu występują grunty leśne Ls, które są chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.). W związku z planowanymi przeznaczeniami zaszła konieczność przeprowadzenia procedury mającej na celu zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych).

Plan przeznacza na cele nierolnicze i nieleśne 4,1262 ha gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa, na podstawie zgody wyrażonej decyzją Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia: 11.10.2022 r., znak: IG.WR.7151.9.2022.

Na terenie objętym miejscowym planem nie występują grunty rolne klas I-III, które są chronione ww. ustawą.

3.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W §10 wskazano, że na terenie objętym planem mogą występować obiekty niepotwierdzonego stanowiska archeologicznego – cmentarzyska płaskiego – w przypadku natrafienia na zabytki archeologiczne obowiązują przepisy odrębne.

3.5. 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 (Dz. U. poz. 1696 i 2473)

Projekt miejscowego planu został zaopiniowany i uzgodniony przez instytucje wykonujące zadania z zakresu ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, takie jak: Wojewódzki Państwowy Inspektor Sanitarny, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny, Geolog Wojewódzki, właściwy organ wojskowy, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzki Sztab Wojskowy, Straż Graniczna).

§13 odnosi się do granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa. W granicach planu nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych.

3.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Miejscowy plan został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. W ustaleniach szczegółowych przedmiotowego projektu wskazano ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – mając na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w prognozie skutków finansowych.

3.7. Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów.

3.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Projekt planu w zakresie obronności i bezpieczeństwa Państwa uzgodniono z następującymi organami: Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkim Sztabem Wojskowym, Strażą Graniczną.

3.9. Potrzeby interesu publicznego

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają istniejące i planowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. Zabezpieczają też teren pod ciąg pieszo-jezdny.

W planie nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. W Studium dla tego terenu nie wskazano obszarów przestrzeni publicznych. Przedmiotowy teren przeznacza się m. in. pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz ciąg pieszo-jezdny.

3.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego w §15 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Obsługę telekomunikacyjną ustalono poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3.11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Przystąpienie do opracowania miejscowego planu jest odpowiedzią na wnioski właściciela terenu, które wpłynęły do Urzędu Gminy z prośbą o przeprowadzenie procedury sporządzenia miejscowego planu.

Wójt na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

W czerwcu 2021 r. ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu, w granicach określonych Uchwałą Nr XXV/204/2020 Rady Gminy Stawiguda z dnia 17 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Pluski, gmina Stawiguda, przy ul. Polnej i ul. Słonecznej. Mieszkańcy zostali poinformowani o możliwości składania wniosków do zmiany planu, miejscu składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. Do Urzędu Gminy nie wpłynęły wnioski od mieszkańców.

Następnie Wójt poprzez obwieszczenie/ogłoszenie poinformował o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W obwieszczeniu/ogłoszeniu wskazał termin i miejsce wyłożenia, informację o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, informacje na temat możliwości składania uwag do projektu. Ogłoszenie zostało opublikowane w lokalnej prasie i na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu, obwieszczenie natomiast, wywieszono na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy oraz tablicy ogłoszeń w miejscowości, której dotyczy plan.

Projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 7 listopada 2022 r. do 28 listopada 2022 r.

W trakcie wyłożenia, w dniu 23 listopada 2022 r. o godz. 10⁰⁰ odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W dyskusji wziął/wzięli udział mieszkaniowiec/mieszkańcy.

Termin na składanie uwag upłynął 12 grudnia 2022 r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie pisemnej bądź elektronicznej. *Wpłynęło uwag/Nie wpłynęły uwagi.*

3.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt miejscowego planu w §15 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

3.13. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży 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

W odpowiedzi na zawiadomienie nie wpłynęły wnioski od mieszkańców. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu *wniesiono uwagi/nie wniesiono uwag*, które zostały *uwzględnione/nieuwzględnione* przez Wójta. Zagadnienie omówiono szczegółowo w pkt 3.11 przedmiotowego opracowania.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają interes publiczny. Ochrona interesów osób prywatnych została omówiona w punkcie 3.7 przedmiotowego opracowania.

W ramach procedury zmierzającego do uchwalenia miejscowego planu dokonano bilansu wydatków i wpływów, jakie poniesie gmina w związku z uchwaleniem planu – analizy ekonomiczne zawarto w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Analizy środowiskowe wykonano w ramach prognozy skutków środowiskowych uchwalenia planu miejscowego.

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Wójt wykonał Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia

do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, w której dokonano m. in. analizy społecznej.

3.14. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;**
- 2. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;**
- 3. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;**
- 4. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:**
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,**
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.**

W miejscowym planie ustalono zasady kształtowania zabudowy dla nowych terenów pod zabudowę, oznaczonych symbolem MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Analizowany obszar zlokalizowany jest przy drogach gminnych (ul. Słoneczna, ul. Polna). Na terenie objętym planem nie występują sieci infrastruktury technicznej.

W ul. Słonecznej, przylegającej do ciągu oznaczonego symbolem KDX, znajduje się sieć wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczna i telekomunikacyjna. W ul. Polnej, przylegającej do południowej granicy terenu objętego planem, znajduje się sieć wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetyczna.

Obszar zlokalizowany jest w pobliżu jeziora Pluszne Wielkie. Najbliższa zabudowa mieszkaniowa znajduje się na działkach sąsiadujących z granicami planu. Teren jest oddalony

od centralnej części miejscowości Pluski o ok. 0,5 km oraz od miejscowości Stawiguda o ok. 6 km.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Dla przedmiotowego obszaru nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Analiza została przyjęta Uchwałą Nr XVI/168/2016 Rady Gminy Stawiguda z dnia 04 lipca 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiguda oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy. Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy opracowano podczas kadencji Rady Gminy Stawiguda przypadającej w latach 2014 – 2018.

Zgodnie z załącznikiem do ww. Uchwały Pluski należą do grupy miejscowości objętych największym ruchem inwestycyjnym. W związku z powyższym rekomendowane jest dalsze sporządzanie planów miejscowych dla tych miejscowości, ze względu na konieczność wyznaczenia obszarów przestrzeni publicznych oraz dostosowania systemu komunikacyjnego.

Ponadto Analiza została opracowana w czerwcu 2016 r. i nie uwzględnia wniosków właściciela, jakie wpłynęły do Wójta Gminy Stawiguda o sporządzenie miejscowego planu.

Z uwagi na to, iż tereny zostały przeznaczone pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), teren infrastruktury technicznej – kanalizację (IT-K), teren komunikacji (KR) oraz teren ciągu pieszo-jezdnego (KDX) nie zachodzą przesłanki do ustalenia sposobu uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Szczegółowy opis wydatków i wpływów, jakie otrzyma Gmina z tytułu uchwalenia planu miejscowego jest podany w prognozie skutków finansowych.