

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla wybranego obszaru w obrębach geodezyjnych Bartąg i Tomaszkowo, w rejonie ul. Pszczelej, gmina Stawiguda

Zintegrowany plan inwestycyjny zgodnie z przepisami art. 37 ea ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.) [dalej: ustawa o planowaniu] jest szczególną formą planu miejscowego. W odróżnieniu od planu miejscowego to nie uchwała o przystąpieniu do sporządzenia rozpoczyna bieg jego procedury, a uchwała o wyrażeniu zgody na sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego. W przypadku przedmiotowego dokumentu taka uchwała została podjęta przez Radę Gminy Stawiguda w dniu r. Z uwagi na charakter prawny dokumentu i jego skutki prawne w dalszej części uzasadnienia zintegrowany plan inwestycyjny nazywany będzie planem.

Granice niniejszego projektu planu został objęty obszar o powierzchni około 6,6 ha, położony częściach obrębów geodezyjnych Bartąg i Tomaszkowo w gminie Stawiguda. Zgodnie z art. 15 ust. 1 w związku z art. 37 ea ust. 3 oraz 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 (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) przy sporządzaniu ww. planu, uwzględniono:

- wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu;
- zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 32 ust. 1-2);
- wymagania dotyczące uniwersalnego projektowania;
- wpływ na finanse publiczne.

I. INWESTYCJA UZUPEŁNIAJĄCA

Przedmiotem inwestycji uzupełniającej, o której mowa w art. 37ea ust. 2 ustawy o planowaniu jest:

- budowa dróg publicznych oznaczonych w projekcie planu symboli cyfrowo-literowymi 1KD, 2KD;
- budowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej w ciągu dróg publicznych oznaczonych w projekcie planu symboli cyfrowo-literowymi 1KD, 2KD, 3KD.

II. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 2:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy, funkcji terenów, rodzaju i kolorystyki materiałów użytych do wykonania zabudowy, a także sposobu ich rozmieszczenia na działce oraz parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych dotyczących gabarytów obiektów.

Tereny elementarne wyodrębnione liniami rozgraniczającymi w miejscowym planie zostały wyznaczone w oparciu o obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz inwentaryzacje terenu objętego planem, w tym również najbliższego sąsiedztwa. Inwentaryzacje przeprowadzone były w fazie początkowej przystąpienia do realizacji prac nad projektem planu.

Przy ustalaniu funkcji terenów kierowano się potrzebami rozwojowymi Gminy Stawiguda, głównie w zakresie rozwoju terenów w ramach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług. Mając na względzie

podstawowy cel planowania przestrzennego, jakim jest ochrona ładu przestrzennego, w granicach terenu inwestycyjnego wyznaczono linie zabudowy.

Teren objęty planem położony jest w enklawie leśnej, co determinuje jego specyficzny charakter oraz sposób zagospodarowania. Projektowane osiedle będzie stanowiło przykład podmiejskiej zabudowy o niskiej intensywności, harmonijnie wkomponowanej w otoczenie. Planowane budynki nie przekroczą wysokości drzew, co pozwoli zachować naturalną skalę przestrzeni i uniknąć dominacji zabudowy nad krajobrazem. Dodatkowo, część istniejącego drzewostanu zostanie zachowana, a nowa zabudowa zostanie uzupełniona zielenią wysoką, co wpłynie na spójność kompozycyjną osiedla oraz ograniczy jego oddziaływanie na otaczający ekosystem.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

W projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności odnoszących się do: rozmieszczenia obiektów budowlanych, ustaleń parametrów technicznych w tym: maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia odnoszące się do ochrony elementów środowiska tj. gruntów i ziemi, powietrza, wody, wód gruntowych oraz zieleni.

W szczególności w planie miejscowym wprowadzono następujące zasady:

- a) zakaz wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
- b) zakaz zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł powstawania ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) zakaz w granicach planu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu: łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej;
- d) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku, gdy wykonana ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko lub stosowny organ odstąpił od konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;
- e) ustalenie dopuszczalnych poziomów hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem MW-U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz symbolem 1U jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Dodatkowo w celu ochrony zieleni wprowadzono w ustaleniach planu obowiązek zachowania minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Ponadto w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych ustalono zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów krajobrazowo – widokowych.

Plan nie znajduje się w granicach form ochrony przyrody ustanowionych na podstawie przepisów odrębnych.

W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustalono nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

W granicach planu zaszły przesłanki wymagające przeprowadzenia procedury uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach planu nie występują stanowiska archeologiczne oraz obiekty objęte prawnymi formami ochrony zabytków określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Ponadto w granicach planu nie występują obszary krajobrazów kulturowych.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

W projekcie planu ustalono w zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia, iż w jego granicach:

- nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- nie występują tereny górnicze.

Ponadto w planie miejscowym zawarto zapisy ustalające minimalne wskaźniki wyposażenia terenów elementarnych w liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów, także dla osób niepełnosprawnych.

W zakresie potrzeb osób niepełnosprawnych projekt planu nakazuje stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób ze szczególnymi potrzebami stosownie do przepisów odrębnych.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

Przy opracowaniu projektu planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni w szczególności uwzględniając potencjał rozwojowy obszaru planu, a także możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu. Projekt planu zintegrowanego uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wyznaczenie nowych terenów rozwojowych pod mieszkalnictwo jednorodzinne. Wzrost zainteresowania nieruchomościami w sąsiedztwie przełoży się na wzrost wpływów podatkowych, co pozytywnie wpłynie na budżet gminy. Realizacja planu wpisuje się w strategię zrównoważonego rozwoju, przyczyniając się do długoterminowej stabilności ekonomicznej gminy.

Projektowane osiedle jest odpowiedzią na rosnące zapotrzebowanie na nowe tereny mieszkaniowe w gminie Stawiguda. Ze względu na znaczną lesistość obszaru gminy naturalnym kierunkiem rozwoju przestrzennego jest wykorzystanie enklaw leśnych, które w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego zostały wskazane jako obszary przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową. Nowa inwestycja pozwoli na efektywne wykorzystanie terenów o wysokim potencjale osadniczym, przy jednoczesnym poszanowaniu zasad zrównoważonego rozwoju.

Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ustalono na poziomie 1% dla wszystkich terenów elementarnych.

Ustalenie stawki procentowej na poziomie 1% jest uzasadnione z kilku kluczowych powodów. Przeprowadzone negocjacje z inwestorem doprowadziły do zawarcia umowy urbanistycznej w ramach, której inwestor zobowiązał się do realizacji inwestycji uzupełniającej. Koszty jej realizacji zostaną poniesione przez inwestora, a to wiąże się z obciążeniem finansowym całego projektu realizacji terenu pod osiedle mieszkaniowe.

Jest to szczególnie istotne dla opłacalności całej inwestycji, ponieważ umożliwia inwestorowi ewentualną redystrybucję części nieruchomości w tym możliwości nawiązania partnerstwa, co pozwoli na zbilansowanie kosztów związanych z realizacją kluczowej części projektu. Wreszcie, decyzja o ustaleniu stawki na poziomie 1% przyczyni się do ożywienia gospodarczego związanego z obrotem nieruchomościami i realizacji pojedynczych obiektów budowlanych przez szersze grono inwestorów.

7) prawo własności

Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem prawa własności. Ustalenia planu nie ingerują w sferę praw nabytych, określają jednak zasady dla nowo powstających obiektów. Ponadto autorom realizującym plan przyświecała generalna zasada, aby interes potencjalnego inwestora pozostawał w zgodzie z potrzebą zrównoważonej polityki planistycznej, koniecznością ochrony nieruchomości sąsiednich i ich właścicieli oraz potrzebami ochrony środowiska, tym samym nie naruszając zasady proporcjonalności.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W obszarze planu nie znajdują się obiekty i tereny, dla których konieczne byłoby ustalenie szczegółowych warunków wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W procedurze sporządzania projektu planu, w zakresie dotyczącym obronności i bezpieczeństwa państwa, wystąpiono o jego uzgodnienie między innymi do: Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Oddziału Straży Granicznej, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Komendanta Komendy Wojewódzkiej Policji.

9) potrzeby interesu publicznego

W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej wyznaczone zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

W projekcie planu potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustalone zostały w §12. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Ponadto w projekcie planu wyznaczono obszar inwestycji uzupełniającej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi od 1KD do 2KD – inwestycja uzupełniająca stanowi budowę dróg publicznych oraz sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Ogłoszenia o przekazaniu przez Wójta Gminy Stawiguda do Rady Gminy Stawiguda wniosku o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla wybranego obszaru w obrębie Bartąg dokonano w sposób określony w art. 8h ust. 1 pkt 2-4 ustawy o planowaniu z dnia 27 marca 2003 r.:

- przez wywieszenie ogłoszenia w widocznym miejscu na terenie objętym planem lub w siedzibie Urzędu,
- przez udostępnienie informacji na stronie internetowej Gminy oraz w Biuletynie Informacji Publicznej,
- w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie.

W dalszym toku prac nad projektem planu Wójt Gminy Stawiguda wystąpił jednocześnie o opinie, uzgodnienia oraz ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu planu poprzez:

- publikację ogłoszenia w prasie,
- wywieszenie ogłoszenia w widocznym miejscu w siedzibie urzędu,
- udostępnienie informacji na stronie internetowej urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej,
- w sposób zwyczajowo przyjęty w danej gminie.

Następnie w dniach od do prowadzone były konsultacje społeczne nad projektem planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Konsultacje społeczne prowadzone były w formie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w formie otwartego spotkania oraz w formie

indywidualnych konsultacji z projektantami planu w formie online. W wyznaczonym terminie wpłynęło uwag / nie wpłynęły żadne uwagi.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. Równolegle prowadzona jest strategiczna ocena oddziaływania na środowisko sporządzanego projektu planu na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1112 z późn. zm.).

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

W projekcie planu potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody zapisano w przepisach dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w §12. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

III. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 3

Przy ustaleniu przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania terenu i możliwości jego zabudowy, a także podczas określania parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych, wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy osób prywatnych, a także prawo własności. Projekt planu jest zgodny z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stawiguda, przewidującymi rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług. Projekt uwzględnia również walory krajobrazowe i przyrodnicze terenu, określając zasady kształtowania zabudowy w sposób harmonijny z otoczeniem.

IV. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 4

Ustalenia projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego w zakresie przeznaczenia terenów oraz sposobu zagospodarowania i korzystania z terenów uwzględniają interes publiczny i prywatny między innymi poprzez cel sporządzenia planu na wniosek właściciela terenu, możliwość składania uwag podczas konsultacji społecznych oraz politykę przestrzenną gminy wyrażoną w Studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania Gminy Stawiguda.

Obszar przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi jest położony w niewielkim oddaleniu od zbiegu dróg: wojewódzkiej i krajowej oraz od granic administracyjnych miasta Olsztyn. Lokalizacja ta sprzyja rozwojowi funkcji mieszkalnej, poprzez jej dobre skomunikowanie. Ponadto, obszar znajduje się w otoczeniu gruntów porośniętych roślinnością leśną, co dodatkowo sprzyja rozwojowi ww. inwestycji ze względu na walory krajobrazowe i estetyczne.

Układ funkcjonalno-przestrzenny planu wspiera rozwój zabudowy w lokalizacjach wskazanych w Studium, zapewniając możliwość kontynuacji rozwoju osadnictwa w sposób zgodny z istniejącymi warunkami przestrzennymi i komunikacyjnymi. Takie podejście wspiera zrównoważony rozwój, łącząc cele gospodarcze i społeczne z ochroną zasobów przestrzennych.

V. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY

Rada Gminy Stawiguda w dniu 19 czerwca 2024 r. podjęła uchwałę Nr III/22/2024 w sprawie uchwalenia analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Stawiguda. Dokument ten wskazuje na konieczność aktualizacji niektórych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zwłaszcza uchwalonych przed 2023 rokiem, w celu dostosowania ich do obowiązujących przepisów prawa oraz zmieniających się potrzeb inwestycyjnych i społecznych. Analiza podkreśla również konieczność prowadzenia

polityki przestrzennej w sposób zrównoważony, z uwzględnieniem istniejących struktur osadniczych oraz dostępności infrastruktury technicznej.

Sporządzany zintegrowany plan inwestycyjny jest zgodny z zaleceniami zawartymi w analizie, wspierając realizację polityki przestrzennej gminy poprzez dostosowanie planów miejscowych do aktualnych uwarunkowań przestrzennych. Plan uwzględnia również potrzebę zapewnienia przejrzystych zasad zagospodarowania przestrzennego oraz efektywnego wykorzystania terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe, zgodnie z kierunkami wskazanymi w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Stawiguda.

VI. WYMAGANIA DOTYCZĄCE UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

W projekcie potrzebę dostosowania obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu dla osób ze szczególnymi potrzebami zawarto w §7. Dodatkowo w §11 wyznaczono zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

VII. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE

Uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego będzie miało pozytywny wpływ na finanse publiczne biorąc pod uwagę możliwe do uzyskania podatki. Dzięki trybowi sporządzania dokumentu Gmina nie ponosi kosztów związanych z przygotowaniem dokumentacji planistycznej ani budową dróg publicznych oraz późniejszym uzbrojeniem terenu tj. w sieć wodociągową i kanalizacyjną, gdyż są to inwestycje uzupełniające przewidziane do wykonania przez inwestora. Plan nie generuje dodatkowych wydatków z budżetu gminy, a jego uchwalenie nie wiąże się z koniecznością ponoszenia kosztów operacyjnych. Wprowadzone regulacje mogą natomiast przyczynić się do wzrostu wartości nieruchomości oraz zwiększenia dochodów z podatków lokalnych w przyszłości.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Gminy Stawiguda niniejszej Uchwały w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla wybranego obszaru w obrębie Bartąg, gm. Stawiguda, jest uzasadnione.

VIII. PODSUMOWANIE

Plan uwzględnia optymalny układ komunikacyjny osiedla, dostosowany do ukształtowania terenu oraz nawiązujący do istniejącej infrastruktury drogowej. Wprowadzenie terenów rekreacyjnych oraz ukierunkowanie zabudowy na tereny zielone ma na celu stworzenie komfortowego środowiska zamieszkania, łączącego zalety bliskości natury z dobrą dostępnością komunikacyjną. Osiedle będzie skomunikowane z istniejącą siecią dróg, co zapewni jego dobrą dostępność dla mieszkańców. Plan przewiduje także budowę nowych odcinków infrastruktury drogowej oraz dostosowanie układu komunikacyjnego do przewidywanego natężenia ruchu. Bliskość głównych szlaków transportowych sprawia, że nowa inwestycja będzie dobrze skomunikowana zarówno z centrum gminy, jak i z sąsiednimi obszarami. Mając na uwadze powyższe, projektowany zintegrowany plan inwestycyjny dla wybranego obszaru w obrębach geodezyjnych Bartąg i Tomaszkowo, w rejonie ul. Pszczelej wpisuje się w politykę przestrzenną gminy, zapewniając optymalne wykorzystanie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Nowe osiedle zostanie harmonijnie wkomponowane w otaczający krajobraz, a jego realizacja przyczyni się do dalszego rozwoju gminy. W związku z tym uchwalenie planu jest uzasadnione.