

UZASADNIENIE
do Uchwały
Rady Gminy Szczytno
z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego
Zielonka, gmina Szczytno**

Projekt planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr LXVIII/487/2023 z dnia 2 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Zielonka, gmina Szczytno.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Zielonka, gmina Szczytno nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytno, przyjętego uchwałą Rady Gminy Szczytno Nr L/360/2021 z dnia 30 grudnia 2021 r.

Na obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Zielonka, gmina Szczytno obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytno w części obrębów Zielonka i Marksewo przyjęty uchwałą Nr XXXVII/276/2017 Rady Gminy Szczytno z dnia 27 lipca 2017 r. opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego poz. 3639 z dnia 14 września 2017 r. Zgodnie z obowiązującym planem obszar objęty planem przeznaczony jest pod teren usług opieki społecznej (1Uos), teren zieleni naturalnej (2ZN) oraz rezerwę pod drogę publiczną klasy G (1KD).

Do sporządzenia planu miejscowego przystąpiono w celu umożliwienia zrealizowania planowanej przez właściciela terenu inwestycji ośrodka zdrowia i rehabilitacji oraz ustalenia zasad i warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem. Plan miejscowy przyczyni się do optymalnego wykorzystania i zagospodarowania przestrzeni objętej opracowaniem.

Plan miejscowy obejmuje obszar położony w gminie Szczytno, w obrębie geodezyjnym Zielonka przy drodze krajowej nr 58. Zajmuje powierzchnię ok. 5 ha. Granica obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunkach planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie przyjęcia ww. planu.

Projekt planu miejscowego ustala teren budowlany: teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren komunikacji: teren drogi głównej ruchu przyspieszonego oraz teren naturalny: teren wód powierzchniowych śródlądowych.

Obszar planu położony jest przy drodze krajowej nr 58 klasy głównej (G). Zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytno ww. droga będzie dostosowywana do parametrów drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP). W obszarze planu wyznaczono teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, który stanowi rezerwę pod poszerzenie istniejącej drogi krajowej nr 58.

Według zapisów projektu planu dostęp do drogi publicznej terenu budowlanego 1UZ zapewnia teren 1KDR oraz droga krajowa nr 58 zlokalizowana poza granicami planu. Zgodnie z przepisami odrębnymi, możliwość skomunikowania terenu przyległego do drogi publicznej należą do wyłącznej kompetencji zarządcy drogi – w tym przypadku Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad. Uzgodnienie tej kwestii następuje natomiast przy uzgodnieniu z właściwym zarządcą

drogi przy wydawaniu pozwolenia na budowę. Na dzień sporządzania planu dla obszaru planu właściciel terenu posiada decyzję z dnia 26 października 2022 r. (O/OL.Z-3.4241.120.2022.1.MA) w sprawie udzielenia zezwolenia na lokalizację zjazdu zwykłego z drogi krajowej nr 58 wydaną przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy zostały określone, zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytno, na podstawie średniej arytmetycznej parametrów wskazanych w Studium dla terenów wyznaczonych w ww. planie.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody, nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obszarze planu nie występują zabytki ani 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 – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby w zakresie dostępności architektonicznej osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględniając zasady uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę wnioski, stan własności gruntów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków;

- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Obszar objęty planem miejscowym w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – plan utrzymuje istniejący układ drogowy;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – drogi, z których zachodzi obsługa komunikacyjna terenu budowlanego wyznaczonego w planie posiadają parametry umożliwiające przejazd środków transportu publicznego;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg zlokalizowanych w obszarze objętym planem oraz przylegającej do obszaru objętego planem umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami „Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytno oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytno”, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), przyjętej Uchwałą Nr XLI/301/2017 Rady Gminy Szczytno z dnia 29 listopada 2017 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczytno oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Zmiany w budżecie gminy dotyczą prognozowanych wydatków, związanych z inwestycjami z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, należącymi do zadań własnych gminy, które obejmują budowę układu drogowego oraz budowę infrastruktury technicznej, a także dochodów wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości („renta planistyczna”) i wzrostu podatku

od nieruchomości oraz związanych z obrotem nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych).

Zgodnie z 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 2023 r. poz. 1688), do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stosuje się przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w brzemieniu dotychczasowym jeśli wystąpiono o opinie i uzgodnienia projektu miejscowego planu oraz kiedy postępowanie zostało wszczęte i niezakończone przed dniem wejścia w życie ww. ustawy.

Projekt planu miejscowego dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Gminy Szczytno podjęła Uchwałę Nr LXVIII/487/2023 w dniu 2 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Zielonka, gmina Szczytno;
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków;
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 5) projekt planu miejscowego uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej,
- 6) wprowadzono korekty do projektu planu miejscowego wynikające z uzyskanej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej

- 7) dokonano wymaganych uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego,
- 8) wprowadzono korekty do projektu planu miejscowego wynikające z uzyskanych opinii i uzgodnień,
- 9) w wymaganym zakresie powtórnie rozesłano projekt planu do instytucji uzgadniających tj. do Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Olsztynie oraz do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Olsztynie i otrzymano wymagane uzgodnienia,
- 10) ...

Zgodnie z ustawą 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.