

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Wiśniowo Elckie na terenie gminy Prostki.

1. Podstawa prawna.

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023r. poz. 977 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 22 czerwca 2023 r. Rada Gminy Prostki podjęła uchwałę Nr LV.317.2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Wiśniowo Elckie na terenie gminy Prostki.

W granicach terenu objętego uchwałą znalazły się tereny o łącznej powierzchni około 27,41 ha, położone w sąsiedztwie obszaru skupionej zabudowy wsi Wiśniowo Elckie, obejmujące grunty, stanowiące własność osób fizycznych, a także Gminy Prostki, Parafii Rzymskokatolickiej p.w. Matki Boskiej Gromnicznej w Wiśniowie Elckim, Skarbu Państwa oraz Spółdzielni Mieszkaniowej w Wiśniowie Elckim.

Obszar opracowania aktualnie nie jest objęty ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest w szczególności:

- wyznaczenie terenu na poszerzenie istniejącego cmentarza parafialnego na części działki nr 358,
- 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 Prostki, przy uwzględnieniu ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, wynikających z występujących w granicach opracowania uwarunkowań oraz zawartych w przepisach odrębnych.

W wyniku realizacji ww. uchwały Nr LV.317.2023z dnia 22 czerwca 2023r., w toku procedury prowadzonej w trybie art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Projekt ten spełnia wymagania określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zawarte w 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), a także rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. 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 Prostki. 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 niniejszej zmiany 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.

- 1) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w sposób współgrający pod względem skali i formy z zabudową sąsiednią i otaczającym krajobrazem.
- 2) 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. lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć dopuszczonych ustaleniami planu.
 - d. wymóg realizacji systemu drenarskiego, odprowadzającego wody opadowe i roztopowe z uwagi na słabą przepuszczalność gruntów na terenach oznaczonych symbolami ICC i 2CC¹;
 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, w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.
 4. wskazanie na ograniczenia wynikające z przepisów sanitarnych dotyczących cmentarzy;
 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 obiektu ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków - cmentarz zlokalizowany na dz. o nr ewid. 355 (WEZ Z-46), oraz obowiązków wynikających z przepisów odrębnych w szczególności ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
 7. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami² 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.
 8. 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 funkcji terenów sąsiednich.
 9. 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.
 10. 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.
 11. 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

¹ Opinia geotechniczna z badań podłoża gruntowego, „Geo-Bart” Bartosz Jacewicz, Usługi Geologiczne i geotechniczne, Wrzesień 2021

² 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.”

- sąsiednich, a także poprzez uwzględnienie potrzeb społecznych w ustaleniach z zakresu: lokalizacji cmentarza i zasad jego zagospodarowania, ochrony dziedzictwa kulturowego, ochrony zdrowia, ochrony środowiska, bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeb osób niepełnosprawnych, obronności i bezpieczeństwa państwa.
12. 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.
 13. 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: ogłoszenie w lokalnej prasie w dniu 12.10.2023 r. (Rozmaitości Elckie), na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Prostki od 12.10.2023r. do 13.11.2023 r., jak również na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Prostki w dniu 12.10.2023 r., a także przekazanie sołtysowi sołectwa Wiśniowo Elckie w dniu 10.10.2023 r. w celu poinformowania zainteresowanych.
 14. 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 2023 r. poz. 1094 ze zm.) w ramach przeprowadzonej strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .
 15. 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;
 - wnioski wynikające ze 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 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) dostosowanie funkcji i wskaźników zabudowy do warunków faktycznych na obszarze objętym projektem planu oraz w jego sąsiedztwie z uwzględnieniem funkcji terenów sąsiednich.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1³, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2⁴ oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania⁵.

Niniejszy projekt planu miejscowego zachowuje zgodność 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 XLIII.256.2017, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podjęta została przez Radę Gminy Prostki w dniu 17 lipca 2017 r.

W opracowanej dokumentacji stwierdzono, iż wskazane jest uwzględnianie wniosków o sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które mogą przyczynić się do wzmocnienia gospodarczego gminy oraz zaspokojenia potrzeb lokalnej społeczności i nie pozostają w sprzeczności z obowiązującymi przepisami prawa.

Zasadniczym celem sporządzenia niniejszego planu jest wyznaczenie terenu na poszerzenie istniejącego cmentarza parafialnego na części działki nr 358, zgodnie z wnioskiem proboszcza Parafii Rzymskokatolickiej pw. M.B. Gromnicznej w Wiśniowie Ełckim oraz umożliwienie realizacji zabudowy zagrodowej na działce nr ewid. 349/1, zgodnie z wnioskiem właściciela tego terenu.

W związku z tym, sporządzenie planu zgodnie z ww. wnioskami 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 2017 r. poz. 1824).

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.

Szczegółowa analiza wpływu na finanse publiczne i budżet gminy zostanie zawarta w Prognozie skutków finansowych sporządzania planu, sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

³ 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.

⁴ 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.

⁵ 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.