

DO ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI
LIPIŃSKIE MAŁE GMINA PROSTKI

Podstawa prawna:

- art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

Rada Gminy Prostki przyjęła dnia 5 maja 2020 r. uchwałę Nr XVI.112.2020 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego części wsi Lipińskie Małe gmina Prostki, zgodnie z oznaczeniem terenu planowanego do objęcia planem, na załączniku graficznym do wymienionej uchwały.

Obszar opracowania objęty jest ustaleniami obowiązujących miejscowych planów:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr VII/35/03 Rady Gminy Prostki z dnia 31 marca 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lipińskie Małe (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z 2003 r. Nr 73, poz. 1095).
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr XIX/98/201 Rady Gminy Prostki z dnia 29 grudnia 2011 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Lipińskie Małe (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z 2012 r. Poz. 818).

Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmiany planu jest w szczególności:

- uporządkowanie i rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, zabudowy letniskowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług turystycznych, jak również terenów dostępu do rzeki Ełk,
- uwzględnienie tendencji rozwojowych gminy, wynikających ze złożonych wniosków do 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, w toku procedury prowadzonej w trybie w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z postanowieniami rozporządzenia Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587), został opracowany projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. W § 12 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z 17.12.2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) wprowadzono przepis międzyczasowy, i tak w myśl ust. 1 - do projektów planów miejscowych sporządzanych lub zmienianych na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu miejscowego podjętej przed dniem

24 grudnia 2021 r. stosuje się przepisy dotychczasowe. Projekt planu zawiera ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu 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.

Podstawę prawną wykonania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi art. 20 ust. 1 i art. 27, w związku z art. 14 ust. 8, art. 15, art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dla wymienionego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lipińskie Małe, gmina Prostki przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego objęto obszar o powierzchni około 50 ha, stanowiący obecnie uprawiane grunty rolne i częściowo zabudowane tereny zabudowy zagrodowej. Obszar planu sąsiaduje z rzeką Ełk, terenem kolejowym, użytkami rolnymi i gruntami leśnymi.

W sąsiedztwie obszaru opracowania znajduje się nieczynny cmentarz zabytkowy z XIX wieku, od którego ustalono strefę ochronną o szerokości 50 m na terenie 3MN-ML.

Plan składa się z następujących części:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej - rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu - uwagi w okresie ustawowym nie wpłynęły;
- 4) określenia sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, wynikających z planu, należących do zadań własnych gminy;
- 5) załącznik nr 4 zawierający dane przestrzenne tworzone do aktu.

Plan ustala tereny:

- 1) zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami RM- MN,
- 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN,
- 3) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem: usług nieuciążliwych, usług turystycznych, oznaczone symbolami: MN-U, MN-UT i U-MN,
- 4) zabudowy letniskowej, oznaczone symbolem ML,
- 5) tereny dostępu do rzeki Ełk –TDw,
- 6) teren komunikacji kolejowej i infrastruktury kolejowej – KK,
- 7) tereny rolnicze, oznaczone symbolami R, oraz znajdujące się w strefach zagrożenia powodziowego, oznaczone symboami -ZZ,
- 8) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- 9) zieleni naturalnej, grunty leśne i zadrzewione oznaczone symbolami ZN, ZL,
- 10) drogi lokalne KDL, drogi dojazdowe KDD, drogi wewnętrzne KDW.

Celem głównym opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczenie terenów pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, budownictwa letniskowego, dróg oraz infrastruktury technicznej.

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

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.
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym zalecenia do nawiązania pod względem skali i formy do zabudowy występującej w sąsiedztwie i otaczającego krajobrazu.
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony klimatu poprzez:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej, który ustalono w granicach od 35 do 60 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) zakaz lokalizowania przedsięwzięć, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkami przewidzianymi w przepisach odrębnych;
 - c) ustalenia, zgodnie z którymi należy dążyć do zaopatrzenia w ciepło i w ciepłą wodę użytkową z kotłowni indywidualnych, z zaleceniem wykorzystania ekologicznych nośników energii i energii odnawialnej (gaz, energia elektryczna, biomasa, energia słoneczna, pompy ciepła, rekuperacja);
 - d) w zakresie ochrony ludzi i środowiska przed hałasem i wibracjami ustalono, że wytwarzany hałas i wibracje w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska należy przyjąć jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowo-usługowej;
 - e) obowiązek odprowadzania ścieków sanitarnych do kanalizacji gminnej;
 - f) w zakresie ochrony wód podziemnych i gospodarowania wodami, ustala się zakaz odprowadzania do wód powierzchniowych i gruntu ścieków niespełniających obowiązujących norm, oraz zakaz zanieczyszczania powierzchni ziemi odpadami stałymi;
 - g) wody opadowe z dachów obiektów mogą być odprowadzane powierzchniowo do gruntu na terenie własnym;
 - h) obowiązek gromadzenia odpadów w miejscach do tego przeznaczonych i ich zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - i) ochrona powietrza atmosferycznego poprzez instalowanie urządzeń przeciwdziałających zanieczyszczeniu powietrza oraz stosowanie proekologicznych nośników energii cieplnej.
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez wskazanie występowania w granicach opracowania zmiany planu zabytków nieruchomych - stanowisk

archeologicznych, oznaczonych symbolami: AZP 5/25-79, AZP 6/25-79, AZP 7/25-79, AZP 8/25-79, dla których obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez:
 - a. wprowadzenie ustaleń w zakresie ochrony środowiska, zabezpieczenia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - b. wprowadzenie ustaleń w zakresie obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej.
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne i efektywne zagospodarowanie terenu i istniejącej infrastruktury technicznej, dostosowanie planowanego zagospodarowania do warunków faktycznych na obszarze objętym projektem zmiany planu oraz w jego sąsiedztwie z uwzględnieniem przeznaczenia terenów sąsiednich.
- 7) 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.
- 8) 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.
- 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, 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 niniejszą zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:
 1. informację o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu i przystąpieniu do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko tego projektu zmiany planu oraz możliwości składania wniosków do ww. dokumentów, podaną do publicznej wiadomości poprzez: ogłoszenie w lokalnej prasie w dniu 29.05.2020 r. (Rozmaitości Ełckie), na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Prostki od 29.05.2020 r. do 01.07.2020 r., jak również na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Prostki w dniu 29.05.2020 r., a także przekazanie sołtysowi sołectwa Lipińskie Małe w dniu 27.05.2020 r. w celu poinformowania zainteresowanych.
 2. ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany planu i prognozy oddziaływania na środowisko oraz o możliwości zapoznania się z nimi i składania do nich uwag, opublikowane w prasie lokalnej (Rozmaitości Ełckie) w dniu 16.11.2023 r., w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Prostki w dniu 16.11.2023 r., wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Prostki w dniach od 16.11.2023 r. do 08.01.2024 r., jak również przekazanie sołtysowi sołectwa Lipińskie Małe w dniu 16.11.2023 r. celem poinformowania zainteresowanych.

3. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 04.12.2023 r. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy, każdy, kto by kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego, mógł wnieść uwagi na piśmie do Wójta Gminy Prostki, w terminie do 05.01.2024 r. Wójt Gminy Prostki stwierdził, że w trakcie wyłożenia projektu zmiany planu, w terminie ustawowym żadne uwagi nie wpłynęły.

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 granicach uzyskanych opinii 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 w ramach przeprowadzonej strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wprowadzenie ustaleń o zaopatrzeniu w wodę z sieci wodociągowej.

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 poprzez: rozpatrzenie wniosków do projektu zmiany planu zgłoszonych w odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do zmiany planu, analizę uzyskanych opinii i uzgodnień oraz zorganizowanie dyskusji publicznych nad ustaleniami projektu zmiany planu;

2) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez:

1. przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

2. na podstawie ustaleń prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu,

3. opinie i uzgodnienia uzyskane zgodnie z postanowieniami art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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,

2) przyjęcie rozwiązań przestrzennych ułatwiających swobodne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, w szczególności przez zapewnienie dobrego dostępu do funkcjonującego układu komunikacyjnego.

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.

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 obowiązujący w granicach obszaru opracowania, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony uchwałą Nr VII/35/03 Rady Gminy Prostki z dnia 31 marca 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lipińskie Małe (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z 2003 r. Nr 73, poz. 1095) wymaga aktualizacji w zakresie wymogów określonych aktualnym brzmieniem ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wymagań wynikających z przepisów odrębnych, w tym uwzględnienia obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

W związku z tym, sporządzenie zmiany planu zgodnie z ww. ustaleniami jest zasadne i zgodne z wynikami ww. analizy.

Projekt zmiany 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 zmiany 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).

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Niniejszy projekt zmiany 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej oraz mieszkaniowo-usługowej.

Szczegółowa analiza wpływu na finanse publiczne i budżet gminy została zawarta w Prognozie skutków finansowych sporządzania przedmiotowej zmiany planu.

WÓJT GMINY
Rafał Wilczewski