

## UZASADNIENIE

### do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Guty Rożyńskie na terenie gminy Prostki.

#### 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 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 17 stycznia 2023 r. Rada Gminy Prostki podjęła uchwałę Nr XLIX.282.2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Guty Rożyńskie na terenie gminy Prostki.

W granicach terenu objętego uchwałą znalazły się tereny o łącznej powierzchni około 12 ha, położone w sąsiedztwie obszaru zabudowy wsi Guty Rożyńskie, obejmujące grunty, stanowiące własność osób fizycznych oraz działki drogowe, stanowiące własność Gminy Prostki

Obszar opracowania w części objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Guty Rożyńskie (Uchwała Nr XIV/57/2003 z dnia 11.09.2003 r., Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. Nr 173, poz. 2086 z późn. zm.).

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest w szczególności:

- uporządkowanie i rozwój zabudowy mieszkaniowej oraz rekreacji indywidualnej,
- 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 XLIX.282.2023 z dnia 17 stycznia 2023 r., 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) 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 2023 r. poz. 1688), a także rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. 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 niniejszego 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 sposób współgrający pod względem skali i formy z zabudową sąsiednią i otaczającym krajobrazem.
- 3) 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. zmiany stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - d. lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć dopuszczonych ustaleniami planu z zachowaniem przepisów dotyczących funkcjonowania Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórz Dybowskich.
  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 położenia części terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Wzgórz Dybowskich.
  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 informacji o braku występowania obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków w granicach opracowania planu oraz obowiązków wynikających z przepisów odrębnych w szczególności ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami<sup>1</sup> 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.
- 5) 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 przeznaczenia terenów sąsiednich wskazanych w obowiązujących aktach prawa miejscowego.
- 6) 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.
- 7) 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 w wodę do celów przeciwpożarowych, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.
- 8) potrzeby interesu publicznego poprzez: ustalenie takich rozwiązań planistycznych, które nie utrudniają dostępu do przestrzeni publicznych i infrastruktury publicznej, w tym dróg i urządzeń

<sup>1</sup> 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.”

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.

- 9) 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.
- 10) 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 planu oraz możliwości składania wniosków do ww. dokumentów, podaną do publicznej wiadomości poprzez: ogłoszenie w lokalnej prasie (Rozmaitości Ełckie) w dniu 09.03.2023 r., na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Prostki w dniu 09.03.2023 r., jak również na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Prostki w dniu 09.03.2023 r., a także przekazane w dniu 15.03.2023 r. sołtysowi sołectwa Guty Rożyńskie w celu poinformowania zainteresowanych.  
W wyznaczonym terminie wpłynęło siedem wniosków właścicieli działek objętych projektem planu. Wnioski te uwzględniono częściowo, w zakresie zgodnym z obowiązującymi przepisami, w tym ograniczeniami wynikającymi z polityki przestrzennej gminy, określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prostki oraz z położenia części terenu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórz Dybowskich.
  2. ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko oraz o możliwości zapoznania się z nimi i składania do nich uwag w terminie do 21.06.2024 r., opublikowane w prasie lokalnej (Rozmaitości Ełckie) w dniu 02.05.2024 r., w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Prostki w dniu 30.04.2024 r., wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Prostki w dniu 30.04.2024 r. oraz przekazanie w dniu 30.04.2024 r. sołtysowi sołectwa Guty Rożyńskie, celem poinformowania zainteresowanych.
  3. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, zaplanowaną na dzień 17.05.2024 r.
- 11) 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.
- 12) 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;
  - informacje i opracowania uzyskane w ramach 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 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,
- 3) zlokalizowanie nowej zabudowy w obrębie terenów realizowanej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, rekreacji indywidualnej wyznaczonych w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego.

#### **4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1<sup>2</sup>, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2<sup>3</sup> oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania<sup>4</sup>.**

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 LXVI.373.2024, o której mowa w art. 32 ust. 2 ww. ustawy, podjęta została przez Radę Gminy Prostki w dniu 29.02.2024 r.

W opracowanej dokumentacji zawarto zalecenie dokończenia procedur formalno-prawnych planów będących w trakcie opracowywania.

W związku z tym, sporządzenie planu zgodnie z ww. zaleceniem 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.

Nie przewiduje się natomiast sytuacji gdy następuje spadek wartości nieruchomości.

Szczegółową analizę wpływu na finanse publiczne i budżet gminy zawarto w Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

---

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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.