

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Rożyńsk Wielki, na terenie gminy Prostki.

1. Podstawa prawna.

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), 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 2025 r. Rada Gminy Prostki podjęła uchwałę Nr XI.73.2025 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Rożyńsk Wielki na terenie gminy Prostki.

W granicach terenu objętego uchwałą znalazły się tereny o łącznej powierzchni około 56 ha, położone w sąsiedztwie obszaru zabudowy wsi Rożyńsk Wielki, obejmujące grunty stanowiące własność osób fizycznych oraz drogi będące własnością Gminy Prostki.

Obszar opracowania aktualnie nie jest objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poza niewielkim fragmentem stanowiącym mniej niż 1% powierzchni terenu objętego ww. uchwałą.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest w szczególności:

- rozwój zabudowy rekreacji indywidualnej i usług turystyki,
- 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 XI.73.2025z dnia 17 stycznia 2025r., został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Projekt ten spełnia wymagania określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz zawarte w 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 2023r. poz. 1688 ze zm.), 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 z uwzględnieniem wytycznych i rekomendacji zawartych w Audycie krajobrazowym województwa warmińsko-mazurskiego, uchwalonym uchwałą Nr XI/183/25 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 marca 2025 roku, dla krajobrazów w granicach OCHK Wzgórz Dybowskich: typu wiejskiego, oznaczonego symbolem 28-842.86-g9 oraz krajobrazu typu leśnego, oznaczonego symbolem 28-842.86-b2, poprzez:
 - uwzględnianie cech środowiska przyrodniczego, kulturowego i walorów krajobrazowych,
 - ograniczanie przekształcania lasów na cele nieleśne,
 - utrzymanie w strukturze lasów: śródleśnych łąk, muraw i innych zbiorowisk nieleśnych,
 - ochrona i kształtowanie stref przybrzeżnych jeziora Dybowskiego, z uwzględnieniem:
 - utrzymania istniejących naturalnych rozlewisk i zabagnień,
 - utrzymania istniejącej roślinności,
 - ograniczania lokalizowania pomostów
 - dążenie do zachowania i kształtowania stref buforowych jezior i rzek w celu ograniczenia spływu substancji biogennych,
 - kształtowania zabudowy poprzez stosowanie jednolitego charakteru, w szczególności w zakresie: skali, formy, wysokości i gabarytów, bryły, geometrii połaci dachowych, elewacji, detalu architektonicznego oraz rodzaju i kolorystyki materiałów, w tym pokrycia dachowego,
 - kształtowanie istniejących kompleksów zabudowy rekreacji indywidualnej we wsi Dybowo nad jeziorem Dybowskim z uwzględnieniem m.in.: ograniczania lokalizowania obiektów budowlanych niezwiązanych trwale z gruntem, prowadzenia działań estetyzujących (np. ujednolicanie form zabudowy), podnoszenia standardu, stosowania roślinności o funkcjach przesłaniających i izolujących obiekty dysharmonijne,
 - Zapobieganie lokalizowaniu obiektów wysokościowych wertykalnych, wielkokubaturowych i wielkopowierzchniowych, w szczególności stanowiących obiekty dysharmonijne w krajobrazie
 - ochronę bioróżnorodności.
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
 1. zachowanie występujących w granicach opracowania terenów leśnych oraz zadrzewionych,
 2. 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.
 3. wprowadzenie obowiązku stosowania technologii bezpiecznych dla środowiska, w szczególności zapobiegających zanieczyszczeniu gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych oraz ograniczania szkodliwych emisji do powietrza atmosferycznego,
 4. wprowadzenie obowiązku realizacji inwestycji z uwzględnieniem wymóg dotyczących ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów,
 5. 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.
 6. wskazanie na ograniczenia wynikające z położenia części terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Wzgórz Dybowskich.
 7. określenie wymagań w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku oraz poziomu pól elektromagnetycznych.
 8. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez wskazanie informacji o braku występowania udokumentowanych 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 potrzebami¹ 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, tym w zakresie projektowania i realizacji kondygnacji podziemnych w budynkach usługowych, w sposób umożliwiający zorganizowanie w nich miejsc doraźnego schronienia, o których mowa w ustawie o ochronie ludności i obronie cywilnej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1907).
- 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.
- 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 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 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 oraz możliwości składania wniosków do ww. dokumentów, podaną do publicznej wiadomości poprzez: publikację w lokalnej prasie Gazeta Wyborcza w dniu 6 marca 2025 r., wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Prostki w dniach od 11.03.2025 r. do 18.04.2025 r., jak również publikację na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Prostki oraz na stronie internetowej w dniu 11.03.2025 r., a także przekazanie w dniu 11.03.2025 r. sołtysowi sołectwa Rożyńsk Wielki, w celu poinformowania zainteresowanych.
 2. W wyznaczonym terminie wpłynęło łącznie sześć wniosków stanowiących odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu. Wnioski te uwzględniono częściowo, w zakresie zgodnym z obowiązującymi przepisami prawa, w tym ograniczeniami wynikającymi z polityki przestrzennej gminy, określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z położenia części terenu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu.
W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski osób fizycznych w tym właścicieli działek objętych projektem.
- 11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez kolejno podejmowane czynności określone w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

¹ 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.”

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 sąsiedztwie terenów zrealizowanej i projektowanej zabudowy zagrodowej i rekreacji indywidualnej.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1², wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2³ oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania⁴.

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 29.02.2024r. a następnie zmieniona uchwałą nr II.12.2024 Rady Gminy Prostki z dnia 22 maja 2024r.

² 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.

³ 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.

⁴ 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.

Zawarty w ww. opracowaniu Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, nie zawiera informacji dotyczącej sporządzenia planu dla terenu objętego opracowaniem. Niemniej jednak, zawiera stwierdzenie, z którego wynika, że sporządzenie planów miejscowych jest korzystne gdyż wprowadza kompleksowe rozwiązania zgodne z zasadą zrównoważonego rozwoju przy uwzględnieniu ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych.

W związku z tym, sporządzenie planu miejscowego 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 będzie zawarta w Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego.