

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Żywa Woda, w gminie Jeleniewo

Opracowanie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Żywa Woda, w gminie Jeleniewo ma na celu umożliwienie realizacji inwestycji powiązanych z funkcją turystyczną, agroturystyczną, rekreacji i zamieszkania. Projekt planu opracowano i procedurę prowadzono w związku z wykonaniem Uchwały Nr XXIII.135.2021 z dnia 12 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Żywa Woda, w gminie Jeleniewo

Ustalenia nowego planu winny umożliwić utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia planistycznego obszarów przeznaczonych pod zabudowę lub z możliwością zabudowy i uzupełnienie jego programu funkcjonalnego, w dostosowaniu do istniejących uwarunkowań, potrzeb i możliwości gminy. Opracowanie planu dotyczyło terenów poza obowiązującym mpzp w obrębie Żywa Woda dla terenów, co do których właściciele gruntów zgłaszali zainteresowanie takim dokumentem i jedyną możliwością spełnienia oczekiwań lokalnej społeczności jest wykorzystanie okresu przejściowego stosowania przepisów wynikających z ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. W granicach objętych niniejszym planem znajdują się tereny działek położonych we wsi Żywa Woda, wskazane na czterech arkuszach.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jeleniewo zatwierdzonym uchwałą Nr XXVII/150/2017 Rady Gminy Jeleniewo z dnia 31 października 2017 r. obszar objęty granicami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się w obrębie Strefy krajobrazowej R-T - ROLNICZO – TURYSTYCZNEJ (obejmującej tereny rolne, leśne, wody, rozproszoną zabudowę zagrodową oraz obszary zwartej struktury osadniczej zainwestowane głównie potrzeby zabudowy zagrodowej, z tendencją wykorzystywania miejsc o szczególnych walorach krajobrazowych na potrzeby turystyczne) i w obrębie Strefy krajobrazowej R-E – ROLNICZO – PRODUKCYJNEJ (obejmującej tereny rolne, leśne, wody, obszary rolnicze, obszary rozproszonej struktury osadniczej oraz obszary zwartej struktury osadniczej. W strefie R-E znajdują się elektrownie wiatrowe, wraz ze strefami ochronnymi, których zasięg został ustalony w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego).

W trakcie trwania procedury związanej ze sporządzeniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zebrano i rozpatrzono wnioski do planu, opracowano projekt planu i towarzyszące mu prognozy, poddano projekt planu opiniowaniu i uzgodnieniom. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 19 kwietnia 2022 r. do 19 maja 2022 r. (włącznie), oraz ustalono termin składania uwag na do 2 czerwca 2022 r. (włącznie). W wyżej określonym terminie do tutejszego urzędu nie wpłynęły uwagi do projektu planu w związku z tym nie zachodziła potrzeba rozpatrywania uwag.

Projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Żywa Woda w gminie Jeleniewo nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jeleniewo zatwierdzonego uchwałą Nr XXVII/150/2017 Rady Gminy Jeleniewo z dnia 31 października 2017 r., co potwierdza się stwierdzając zgodność z ustaloną w studium funkcją, podstawowymi ustaleniami i wskaźnikami dotyczący i zagospodarowania. Lokalizacja terenów budowlanych o ustalonych w uchwale parametrach i funkcji zgodna z zawartymi w „STUDIUM”.

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

Art. 1 ust. 2:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zrealizowano poprzez określenie warunków i zasad zagospodarowania oraz warunków i zasad kształtowania zabudowy terenów wyznaczonych w planie oraz określenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg, zawarte w Rozdziale 2 uchwały, w ustaleniach szczegółowych i na rysunku planu;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu w dostosowaniu do zakresu planu miejscowego, istniejącego stanu i jakości zabudowy; zgodnie z tymi zasadami ustalono minimalną liczbę i lokalizację miejsc do parkowania oraz zasady kształtowania zabudowy zgodnie ze wskazaniami zawartymi w obowiązującym studium. Ustalono też m.in. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla poszczególnych terenów, zawarte w ustaleniach szczegółowych, w tym maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, gabaryty obiektów;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych zrealizowano poprzez ustalenie zasad ochrony zawartych w Rozdziale 3 i 7 uchwały oraz przeznaczono na cele nieleśne grunty leśne klasy LsVI o powierzchni 1,2685 ha, na podstawie zgody znak DGN-III.7151.2.2022 Marszałka Województwa Podlaskiego z dnia 06.04.2022 r.;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zrealizowano poprzez ustalenie zasad ochrony zawartych w Rozdziale 4 uchwały. W granicach planu występuje zabytek ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków, podlegający ochronie konserwatorskiej zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wskazany na rysunku planu zabytek/stanowisko archeologiczne: stanowisko Żywa Woda 5 AZP 15-83/15; ślad osadnictwa – epoka kamienia;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych zrealizowano poprzez szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w szczególności w zakresie obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej, zawarte w Rozdziale 6 uchwały;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez wyznaczenie terenów gdzie mogą być sytuowane budynki o funkcji mieszkaniowej w sąsiedztwie elektrowni wiatrowych korzystając z przepisów przejściowych z uwzględnieniem obowiązujących przepisów i zasady racjonalności; jednocześnie wykorzystano potencjał turystyczny terenu związany z położeniem terenów w granicach planu;
- 7) prawo własności zostało uwzględnione przez wskazania przestrzenne planu oraz w zasadach i warunkach dotyczących podziału nieruchomości na działki budowlane zawartych w Rozdziale 10 uchwały; projekt planu został opracowany z uwzględnieniem złożonych wniosków właścicieli/władających gruntów objętych planem miejscowym;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uwzględnienie i ochronę przebiegu infrastruktury o znaczeniu ponadlokalnym; zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami

wojskowymi, zasady wynikające z potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej zawarto w Rozdziale 6 uchwały;

- 9) potrzeby interesu publicznego są zrealizowane poprzez uwzględnienie infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym oraz obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych oraz ustalenia planistyczne zmierzające do rozwoju obszaru - sprzyjające zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych i funkcji turystycznych gminy;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, zrealizowano poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej zawarte w projekcie planu m.in. w Rozdziale 7 uchwały;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: procedura planistyczna prowadzona była zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zapewniono udział społeczeństwa w pracach, w tym przy użyciu wymaganych środków komunikacji elektronicznej. W trakcie trwania procedury związanej ze sporządzeniem projektu planu miejscowego zebrano i rozpatrzono wnioski do planu (w wyznaczonym terminie wpłynął 1 wniosek od osoby fizycznej oraz 9 wniosków od instytucji właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego). Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 19 kwietnia 2022 r. do 19 maja 2022 r. (włącznie) w formie tradycyjnej (w siedzibie Urzędu Gminy Jeleniewo) oraz zamieszczony na BIP Urzędu Gminy Jeleniewo; termin wnoszenia uwag dotyczących projektu planu wyznaczono do dnia 2 czerwca 2022 r. włącznie;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: stosownie do obowiązujących przepisów, zawartych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wójt dokonał należytej staranności przy wypełnieniu wymogów ustawowych w trakcie podejmowania poszczególnych kolejnych czynności zgodnie z obowiązującym brzmieniem przepisów: w tym dokonywał zawiadomień, ogłoszeń i obwieszczeń o poszczególnych etapach procedury planistycznej. Zebrano wnioski do planu (zgodnie z punktem 11), opracowano projekt planu i towarzyszące mu prognozy, poddano projekt planu opiniowaniu i uzgodnieniom (uzyskano 15 pozytywnych opinii i uzgodnień, które wpłynęły na piśmie, pozostałe traktowane są jako milczące pozytywne zaopiniowania i uzgodnienia zmiany projektu planu, stosownie do przepisu art. 25 ust. 3 upzp), uzyskano wymagane zgody. Stosownie do uwag i sugestii w trakcie opiniowania i uzgadniania dokonano niezbędnej korekty ustaleń projektu planu i stosownie do zakresu tych korekt ponowiono uzgodnienia skorygowanego projektu zmiany planu. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu (zgodnie z punktem 11), cała procedura planistyczna była na bieżąco dokumentowana i dostępna dla zainteresowanych w siedzibie organu; zakres planu i sposób formułowania zapisów jest jednoznaczny i pozwoli na prawidłowe stosowanie dokumentu i jego spójność z dokumentem obowiązującym dla pozostałej części obszaru;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności są zrealizowane poprzez istniejące i projektowane sieci wodociągowe; w Rozdziale 7 uchwały;

Art. 1 ust. 3:

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ brał pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interesy prywatne. Przystępując do opracowania planu miejscowego organ dokonał analizy swoich potrzeb, oszacował możliwości ich realizacji. Jednocześnie przeanalizowano zmiany w zagospodarowaniu, które wywoła wejście w

życie przepisów odrębnych. Przede wszystkim wzięto pod uwagę potrzeby zaspokojenia interesów prywatnych osób/podmiotów, zgłaszane w postaci wniosków, również wyrażanych poza procedurą planistyczną. Ustalenia planu zmierzają do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i dopuszczenia oczekiwanych zmian w zakresie jego zagospodarowania.

Art. 1 ust. 4:

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – przyjęto wykorzystanie istniejącego układu komunikacyjnego opartego głównie na drogach publicznych; zapisy planu miejscowego umożliwią lepsze wykorzystanie terenu, zagęszczenie struktury przestrzennej; obszary objęte planem miejscowym zlokalizowane są na terenach wiejskich w części zabudowanych wyznaczonych do rozwoju różnych form zabudowy, zaspokajając w znacznej części potrzeby rozwojowe wsi i gminy;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – nie dotyczy;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zrealizowano poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów w ustaleniach szczegółowych dotyczących komunikacji;
- 4) planowanie i lokalizowanie zabudowy na obszarach o w części wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej i poza tymi granicami, w szczególności poprzez wprowadzenie norm prawnych umożliwiających zabudowę terenu - w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej (wzdłuż drogi publicznej) oraz z realną możliwością wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne czy gazowe, adekwatne dla planowanej zabudowy.

II. 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

Wójt Gminy Jeleniewo nie dokonał analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych w okresie minionych dwóch kadencji. Ustalenia planistyczne przyjęte w dokumencie są zgodne z obowiązującym Studium, który jest dokumentem określającym kierunki rozwoju gminy.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy

Zaktualizowana wartość netto rozłożonego w czasie projektu inwestycyjnego stanowi różnicę pomiędzy przewidywanymi zdyskontowanymi efektami uzyskanymi w poszczególnych latach przedsięwzięcia, a nakładami inwestycyjnymi. W teorii wyceny nieruchomości zaktualizowana wartość netto może być zaakceptowana jedynie wtedy, gdy jest większa od zera. Przy ocenie skutków ekonomicznych uchwalenia planu kryterium to nie obowiązuje. Decyzja o uchwaleniu planu jest podejmowana po uwzględnieniu również skutków społecznych, ekologicznych i

przestrzennych. Opracowanie nie uwzględnia również możliwości sfinansowania części zadań gminy ze źródeł zewnętrznych.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Żywa Woda w gminie Jeleniewo wykazała, że Gmina Jeleniewo w związku z uchwaleniem planu miejscowego poniesie wydatki związane z opracowaniem planu, niezbędnym wykupem gruntów pod drogi publiczne i wybudowaniem dróg, realizacją elementów infrastruktury technicznej. Na potrzeby szacowania bezpośrednich skutków uchwalenia planu niezbędne było przyjęcie, że liczne skutki finansowe wystąpią po analizowanym okresie. Pamiętać też należy o tym, że przedmiotowy teren jest obecnie w części zabudowany, realizowane są nowe inwestycje gminne oraz utrzymanie istniejącej infrastruktury i obiektów wywiera już obecnie skutki finansowe związane z koniecznością remontów / przebudowy odcinków dróg publicznych i gminnych wewnętrznych i budową infrastruktury. Zadanie związane z budową części dróg i infrastruktury nie są więc nowym obowiązkiem gminy.

Zakładane dochody pochodzić będą w znacznej mierze z przychodu podatku od budynków i gruntów, ze względu na przyszłe ustalenia planu, które po wejściu w życie, które po wejściu w życie zainicjują rozwój miejscowości i wzbogacenie obszaru o nowe funkcje. Wpływy do budżetu pochodzić będą również z podatków od umów cywilnoprawnych. Przyjęte założenia stanowiące podstawę do wyliczeń nie uwzględniają możliwości pozyskiwania środków zewnętrznych na realizację inwestycji oraz aspektów społecznych, przestrzennych i ekologicznych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, a w szczególności ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy 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 i jest dokumentem oczekiwanym przez samorząd i właścicieli gruntów na terenie gminy.

Podsumowując uznać należy, że projekt planu spełnia ustawowe wymogi planowania i zagospodarowania przestrzennego w aspekcie aktualności polityki przestrzennej gminy i stanu jej faktycznego zagospodarowania oraz jej możliwości finansowych. Alternatywnym rozwiązaniem prawnym w odniesieniu do obszaru objętego planem jest pozostawienie istniejącego stanu prawnego – co nie jest kierunkiem pożądanym, co wykazano wcześniej, szczególnie określając cele, które stanowiły przesłanki przystąpienia do procedury planistycznej.

W związku z powyższym podjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Żywa Woda w gminie Jeleniewo jest uzasadnione.