

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów geodezyjnych Rychtyn, Leszczewo, Okrągłe i Czerwone Bagno, w gminie Jeleniewo

Opracowanie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów geodezyjnych Rychtyn, Leszczewo, Okrągłe i Czerwone Bagno, w gminie Jeleniewo ma na celu umożliwienie realizacji inwestycji powiązanych z funkcją zamieszkania, rekreacji i oraz agroturystyczną. Tereny objęte planem znajdują się w sąsiedztwie istniejących elektrowni wiatrowych: elektrowni położonej w obr. geod. Rychtyn (dz. nr geod. 63/1, moc 0,75MW) i położonej w obr. geod. Okrągłe (dz. nr 52/1, moc. 2,3MW). Projekt planu opracowano i procedurę prowadzono w związku z wykonaniem Uchwały Nr XXVI.154.2021 Rady Gminy Jeleniewo z dnia 21 czerwca 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów geodezyjnych Rychtyn, Leszczewo, Okrągłe i Czerwone Bagno, w gminie Jeleniewo. Dla przedmiotowych terenów nie ma obecnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zasadne było skorzystanie z przepisów przejściowych i opracowanie planu miejscowego, który umożliwi zagospodarowanie ww. terenów. Szczegółowe funkcje i sposób zagospodarowania został dostosowany do innych obowiązujących przepisów, w tym aktów planowania lokalnego, strategii i polityki przestrzennej i finansowej prowadzonej przez gminę oraz szeregu przepisów odrębnych. W granicach objętych niniejszym planem znajdują się tereny działek położonych we wsiach Rychtyn, Leszczewo, Okrągłe i Czerwone Bagno, wskazane na pięciu załącznikach graficznych do uchwały.

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 P – PODMIEJSKIEJ (obejmującej tereny rolne, leśne, wody, obszary rolnicze wskazane do rozwoju rozproszonej struktury osadniczej oraz obszary zwartej struktur funkcjonalno – przestrzennych, obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym).

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 wpłynęły 2 uwagi do projektu planu w związku z tym zachodziła potrzeba rozpatrzenia uwag. Wójta przyjął stanowisko w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag w dniu 7 czerwca 2022 r. zgodnie z którym:

- nie uwzględnia się uwagi dotyczącej nieruchomości nr geod. 219/4, 218/4, 140 w miejscowości Leszczewo (obr. geod. Leszczewo). Uwaga w części dotyczy działki nr geod. 140 która znajdują się w całości poza granicami opracowania planu miejscowego, w związku z czym uwaga nie dotyczy projektu planu (nie dotyczy terenów w granicach określonych w uchwale intencyjnej, czyli nie jest objęta projektem planu w stosunku do którego można złożyć uwagi). Uwaga w części dotyczy działki nr geod. 219/4, która w części znajduje się poza granicami określonym w uchwale intencyjnej, czyli nie jest objęta projektem planu w stosunku do którego można złożyć uwagi, oraz w części o powierzchni ok. 3,6 ha na której ustalono w planie zabudowę zagrodową, co czyni uwagę niezasadzoną – na tym terenie ustalono możliwość realizacji zabudowy zagrodowej, w skład której mogą wchodzić budynki mieszkalne. Uwaga w części dotyczącej działki nr geod. 218/4 w obr. Leszczewo - w części dotyczy części nieruchomości, która znajduje się w granicach określonych w

uchwale intencyjnej i w części poza tymi granicami. W granicach planu znajduje się część działki nr geod. 218/4 o powierzchni ok. 307 m², która ze względu na kształt i położenie została wykluczona z możliwości zabudowy na podstawie obowiązujących przepisów odrębnych. Pozostała część działki nr geod. 218/4 w obr. Leszczewo w przeważającej części, bo o powierzchni ok. 7,5 ha, znajduje się poza obszarem opracowania planu i jednocześnie w odległości od istniejącej elektrowni wiatrowej większej niż 10-krotna jej wysokość;

- nie uwzględnia się uwagi dotyczącej nieruchomości nr geod. 54 w obrębie geod. Okrągłe. Nieruchomość znajduje się w całości poza granicami opracowania planu miejscowego, w związku z czym uwaga nie dotyczy projektu planu (nie dotyczy terenów w granicach określonych w uchwale intencyjnej, czyli nie jest objęta projektem planu w stosunku, do którego można złożyć uwagi).

Projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów geodezyjnych Rychtyn, Leszczewo, Okrągłe i Czerwone Bagno 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 wskazaniem 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 zawartych w Rozdziale 3 i 6 uchwały;
- 4) na obszarze objętym planem nie wystąpiły uwarunkowania wymagające określenia ustaleń w zakresie wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej. Na terenach objętych planem nie występują zabytki wpisane do rejestru zabytków ani zabytki wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 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 5 uchwały;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez opracowanie 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;
 - 7) prawo własności zostały uwzględnione przez wskazania przestrzenne planu oraz w zasadach i warunkach dotyczących podziału nieruchomości na działki budowlane zawarte w Rozdziale 9 uchwały; projekt planu został opracowany z uwzględnieniem złożonych wniosków właścicieli/władających gruntów objętych planem miejscowym;
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zostały uwzględnione – poprzez uwzględnienie położenia w części w strefie ochronnej terenu zamkniętego związanego z obronnością i bezpieczeństwem państwa (kompleks wojskowy w gminie Szypliszki); 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 5 uchwały;
 - 9) potrzeby interesu publicznego są zrealizowane poprzez uwzględnienie infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym oraz obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych oraz ustalenia planistyczne zmierzające do rozwoju obszaru - sprzyjające zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej są zrealizowane poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej zawarte w projekcie planu m.in. w Rozdziale 6 uchwały;
 - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu 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 wpłynęło 9 wniosków od osób fizycznych oraz 10 wniosków od instytucji właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu 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 roku (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 projektu planu, stosownie do przepisu art. 25 ust. 3 upzp). Stosownie do uwag i sugestii w trakcie opiniowania i uzgadniania dokonano niezbędnej korekty ustaleń projektu 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; odpowiednie zapisy zawarto w Rozdziale 6 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 winien wywołać istniejący plan miejscowy jako niezbędne uwarunkowanie prawne. Wzięto też pod uwagę potrzeby zaspokojenia interesów prywatnych osób/podmiotów, zgłaszane w postaci wniosków, również wyrażanych poza procedurą planistyczną. Ustalenia planu zmierzają do ochrony istniejących możliwości 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 i gminnych drogach wewnętrznych; zapisy planu miejscowego umożliwią lepsze wykorzystanie terenu, zagęszczenie struktury przestrzennej; obszary objęte planem miejscowym zlokalizowane są na terenach doskonałych dla lokalizowania rozproszonej zabudowy, zaspokajając w znacznej części potrzeby rozwojowe mieszkańców 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 pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, 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 Rychtyn, Leszczewo, Okrągłe i Czerwone Bagno, w gminie Jeleniewo wykazała, że Gmina Jeleniewo w związku z uchwaleniem planu miejscowego poniesie wydatki związane z opracowaniem planu, niezbędnym wykupem gruntów niezbędnych dla poszerzenia pasów dróg gminnych, realizacją elementów infrastruktury technicznej. Na potrzeby szacowania bezpośrednich skutków uchwalenia planu niezbędne było przyjęcie, że liczne skutki finansowe wystąpią po analizowanym okresie - głównie ze względu na niepewność procesów i tendencji inwestycyjnych i długi czas zagospodarowywania terenów zgodnie z planem. Pamiętać też należy o tym, że przedmiotowy teren jest obecnie w znacznej części niezabudowany, ale łączy tereny zabudowanych wsi, utrzymywanie istniejącej infrastruktury wywiera już obecnie skutki finansowe związane z koniecznością remontów / przebudowy odcinków dróg gminnych publicznych i wewnętrznych oraz budową infrastruktury. Zadania związane z budową części dróg i infrastruktury nie są więc nowym obowiązkiem gminy.

Zakładane dochody pochodzić będą w znacznej mierze z przyrostu podatków od budynków, ze względu na przyszłe ustalenia planu, które po wejściu w życie umożliwią rozwój miejscowości. 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 obrębów geodezyjnych Rychtyn, Leszczewo, Okrągłe i Czerwone Bagno w gminie Jeleniewo jest uzasadnione.