



Gmina Kalinowo

19-314 Kalinowo, ul. Mazurska 11, woj. warmińsko-mazurskie
tel. (0-87) 629-84-15; (0-87) 621-87-60; fax. (0-87) 621-87-77
e-mail: ug@kalinowo.pl; www.kalinowo.pl

UZASADNIENIE

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w gminie Kalinowo, w obrębie Lisewo, zwanego „Lisewo - 3”

Podstawa prawna:

Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), w szczególności art. 15 ust. 1, który określa zakres uzasadnienia.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w gminie Kalinowo, w obrębie Lisewo, zwanego „Lisewo - 3”, przystąpiono na podstawie uchwały nr XLIV/263/18 Rady Gminy Kalinowo z dnia 16 października 2018 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru położonego w obrębie Lisewo.

Zgodnie z powołaną uchwałą:

- projektem planu objęto działki oznaczone nr ewid. 94/2, 95/1, 95/2, położone w obrębie Lisewo,
- celem sporządzenia planu było wyznaczenie w jego granicach w szczególności terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W wyniku realizacji ww. uchwały, w toku procedury planistycznej prowadzonej zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, został sporządzony projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia projektu planu.

Projekt planu zawiera ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wybrane ustalenia wynikające z ust. 3 ww. artykułu.

I. Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu miejscowego uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, przeznaczenia terenów, maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym nawiązania projektowanych budynków do tradycyjnych form wiejskiej zabudowy mazurskiej, lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
 - a) wprowadzenie zakazu odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód,
 - b) wprowadzenia nakazów:
 - stosowania technologii bezpiecznych dla środowiska, a w szczególności chroniących przed zanieczyszczeniem: grunt, wody podziemne i powierzchniowe,
 - ograniczenia szkodliwych emisji do powietrza atmosferycznego,
 - zagospodarowania odpadów komunalnych zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
 - c) kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
 - na obszarze objętym projektem planu nie występują obszary i obiekty objęte formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U z 2018 r. poz. 2067 z późn. zm.),

- na obszarze objętym projektem planu nie występują chronione zasoby dziedzictwa kulturowego oraz dobra kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie ochrony środowiska, ustaleń w zakresie obrony cywilnej, lokalizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz określenie maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony dróg (ochrona ludzi przed ponadnormatywnym oddziaływaniem hałasu komunikacyjnego) i ustalenie pasa technologicznego sieci wodociągowej wraz z obowiązującymi w jego granicach zakazami;
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez poszanowanie już istniejącej wartości i wzmacnianie tej wartości, w tym racjonalne zagospodarowanie terenów i istniejącej infrastruktury technicznej;
 - 7) prawo własności, poprzez uwzględnienie istniejącego stanu własności nieruchomości objętych projektem planu i potrzeb inwestycyjnych właścicieli terenów objętych projektem planu;
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (*mające priorytet przez prawem własności i wolnością gospodarczą¹*), poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie obrony cywilnej, ograniczenie wysokości zabudowy;
 - 9) potrzeby interesu publicznego (*uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym²*), poprzez przyjęcie takich rozwiązań planistycznych, które nie utrudniają dostępu do przestrzeni publicznych i infrastruktury publicznej, w tym drogi i sieci infrastruktury technicznej;
 - 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 projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez:
 - a) informację o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i przystąpieniu do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko tego projektu planu oraz zbieraniu wniosków do ww. dokumentów, podaną do publicznej wiadomości poprzez :
 - zamieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej,
 - zamieszczenie ogłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznych Urzędu Gminy Kalinowo,
 - zamieszczeniu obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Kalinowo,
 - b) ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko oraz o możliwości zapoznania się z tymi dokumentami i składania do nich uwag i wniosków, poprzez:
 - zamieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej,
 - zamieszczenie ogłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznych Urzędu Gminy Kalinowo,
 - zamieszczeniu obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Kalinowo,
 - c) wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu od 20.05.2019 r. do 17.06.2019 r.,
 - d) przeprowadzenie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, w siedzibie Urzędu Gminy Kalinowo, w dniu 30.05.2019 r.
 - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez prowadzenie tych procedur w odniesieniu do przedmiotowego projektu planu, w sposób określony w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (gwarantujący możliwość udziału społeczeństwa, w tym zainteresowanych osób), kontroli legalności przyjmowanych rozwiązań planistycznych, poprzez wystąpienie i uzyskanie uzgodnień i opinii właściwych organów o projekcie planu, a także poprzez wypełnienie obowiązków określonych w art. 21, art. 39 i art. 54 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 (t.j. Dz. U. z 2018, poz. 2081 z późn. zm.) w ramach przeprowadzonej strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu;

¹ H.Gawroński, Instrumenty planowania przestrzennego w zarządzaniu strategicznym jednostkami terytorialnymi, Studia i Materiały. Miscellanea Oeconomicae; Rok 16, Nr 2/2012 (z powołaniem ustawy z 21 listopada 1967 r. o powszechnym obowiązku obrony Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 827, z późn. zm.)

² art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.)

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury wodociągowej (w zakresie zaopatrzenia w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe plan ustala: zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, dopuszcza się wykonanie dodatkowych ujęć wody przeznaczonych na potrzeby pielęgnacji zieleni; w planie adaptuje się przebieg istniejącej sieci wodociągowej i wyznacza się pas technologiczny sieci wodociągowej o szerokości 6 m, w odległości 3 m od osi rurociągu, oznaczony na rysunku planu, w którym zakazuje się: lokalizacji budynków, nasadzeń drzew i krzewów oraz podejmowania innej działalności mogącej zagrozić trwałości technicznej i eksploatacji sieci wodociągowej, wynikających z przepisów odrębnych).

II. Ustalając przeznaczenie terenów, a także określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, Wójt Gminy Kalinowo zważył interes publiczny i interesy prywatne. Ustosunkował się do zgłoszonych wniosków do projektu planu oraz warunków uzgodnień i zaopiniowania tego projektu.

- 1) Do projektu planu, po zawiadomieniu o przystąpieniu do jego sporządzenia, zgłoszono siedem wniosków. Pięć wniosków uwzględniono w całości i dwa częściowo.
- 2) Projekt planu został uzgodniony przez dziesięć organów oraz zaopiniowany przez trzynaści organów. Jeden organ opiniujący zgłosił uwagę do projektu planu, która została uwzględniona, jeden organ przedłożył informacje do projektu planu, jeden organ zgłosił wnioski do projektu planu i jeden organ powtórzył wnioski zgłoszone wcześniej do projektu planu.
- 3) W terminie przewidzianym do składania uwag do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu, nie wpłynęły uwagi.

III. Planując sytuowanie nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności poprzez:

- 1) projektowanie nowej struktury przestrzennej w oparciu o istniejący system komunikacyjny (droga publiczna powiatowa i droga wewnętrzna, stanowiąca własność Gminy Kalinowo),
- 2) zlokalizowanie projektowanej zabudowy na terenie posiadającym dostęp do sieci wodociągowej i elektroenergetycznej.

W granicach administracyjnych gminy Kalinowo aktualnie nie są prowadzone prace nad wyznaczeniem jednostek osadniczych (obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej) w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U. z 2003r. poz. 1612 z późn. zm.) i nie sporządzono bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, zgodnie z procedurą określoną w art. 10 ust. 5 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.).

IV. Projekt planu nie wykazuje sprzeczności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uchwała nr XXXVIII/226/18 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kalinowo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została podjęta przez Radę Gminy Kalinowo w dniu 8 maja 2018 r.

Uchwałą jw. przyjęto opracowanie „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kalinowo wraz z oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kalinowo i planów miejscowych”.

Sporządzenie planu dla terenów położonych w obrębie Lisewo zostało ujęte w wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Kalinowo.

Ponadto, w sporządzonym i przyjętym dokumencie, zawarto stwierdzenie o braku wykluczenia możliwości sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego również dla obszarów innych niż wymienione w wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dotyczy to zarówno planów celowych (przeznaczenie jednej lub kilku działek ewidencyjnych do zabudowy lub np. gruntów rolnych do zalesień) jak również planów wprowadzających wyłącznie zakaz zabudowy, służących ochronie: krajobrazu, terenów o wysokich walorów przyrodniczych, terenów szczególnie wartościowych dla produkcji rolnej.

V. Niniejszy projekt planu wywierać będzie wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy Kalinowo.

Sporządzona prognoza skutków finansowych uchwalenia planu wskazuje na wzrost dochodów gminy, z tytułu podatków od nieruchomości i ewentualnych opłat planistycznych, o kwotę 6269 zł w okresie najbliższych sześciu lat.

Nie przewiduje się powstania obciążeń finansowych gminy z tytułu negatywnych skutków wywołanych na nieruchomościach objętych projektem planu tj:

- korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem staje się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, a właściciel żąda od gminy: odszkodowania, wykupienia nieruchomości lub jej części,
- następuje spadek wartości nieruchomości, a właściciel zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw wymienionych jw., żąda od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.