

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ateny, Danowskie, Kopanica, Tobołowo i Walne, w gminie Nowinka

Opracowanie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ateny, Danowskie, Kopanica, Tobołowo i Walne, w gminie Nowinka ma na celu zmianę ustaleń obowiązującego aktu prawa miejscowego przyjętego Uchwałą Nr XXIII/208/18 Rady Gminy Nowinka z dnia 30 października 2018 r. (opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego poz. 4836 z dnia 04 grudnia 2018 r.).

Zmiana planu ma na celu głównie korektę zapisów dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zasad zagospodarowania terenów. Z założenia nie wykluczono zmian w części rysunkowej planu w zakresie, który nie naruszy celów obowiązującego planu i kierunków zagospodarowania wyznaczonych jego ustaleniami i dodatkowo nie spowoduje konfliktów społecznych.

Przystąpienie do zmiany planu miejscowego było odpowiedzią na zgłaszane do Urzędu Gminy i Wójta pytania i obawy mieszkańców dotyczące głównie wskaźników i standardów ustalonych zapisami planu (np. minimalnej wysokości zabudowy dla budynków mieszkalnych ustalonej na 8 m). Korekta tego typu zapisów nie powinna być ograniczona do części obszaru - dotyczy więc całego obszaru w granicach planu. Potrzeba zmiany planu wynika z indywidualnych wniosków dotyczących zmiany przeznaczenia ustalonego planem miejscowym, ale też problemu dostrzeżonego przez Wójta.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowinka uchwalonym uchwałą Nr VI/34/07 Rady Gminy Nowinka z dnia 28 czerwca 2007 roku, ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Nr XIV/92/12 Rady Gminy Nowinka z dnia 27 września 2012 roku, obszar objęty granicami zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się w obrębie Strefy R/UT obejmuje tereny rolne i leśne w otulinie WPN oraz w Strefie UT1

W trakcie trwania procedury związanej ze sporządzeniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zebrano i rozpatrzono wnioski do planu - w wyznaczonym terminie wpłynęło do Wójta Gminy Nowinka 109 wniosków. Przyjęto Zasady rozpatrzenia wniosków:

1. Celem zmiany planu jest przede wszystkim korekta ustaleń dotyczących zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników dotyczących zabudowy i zagospodarowania – wynika to wprost z treści uchwały Nr XV/109/2020 z dnia 26 października 2020 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ateny, Danowskie, Kopanica, Tobołowo i Walne, w gminie Nowinka.

2. Opracowanie zmiany obowiązującego planu miejscowego zasadne jest w zakresie, który nie naruszy celów obowiązującego planu i kierunków zagospodarowania wyznaczonych jego ustaleniami i dodatkowo nie spowoduje konfliktów społecznych.

3. Opracowanie zmiany obowiązującego planu miejscowego nie może dotyczyć terenów położonych poza granicami planu – w przypadku wniosków dotyczących terenu położonego poza granicami planu przyjmuje się ich nieuwzględnienie.

4. W przypadku wniosku dot. zmiany planu, skutkiem którego może być wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę jednorodziną lub letniskową na nieuzbrojonych terenach w oddaleniu od dróg, przyjmuje się ich nieuwzględnienie. W sytuacji już wyznaczonych znacznych terenów budowlanych w ramach obowiązującego mpzp, które są niezagospodarowane, wyznaczanie nowych obszarów zabudowy nie jest obecnie uzasadnione i skutkować może koniecznością rozbudowy infrastruktury gminnej i obowiązkiem jej utrzymania oraz zapewnienia obsługi

podstawowych potrzeb użytkowników rozproszonej zabudowy. Opracowanie nowego planu miejscowego dla tych terenów w przyszłości jest możliwe.

5. W przypadku wniosku dot. zmiany planu, skutkiem którego może być dodatkowe zwiększanie obciążenia elementów gminnej infrastruktury komunikacyjnej i technicznej co skutkować może utratą ich przepustowości i funkcjonalności, koniecznością rozbudowy ww. infrastruktury oraz powodować będzie nieprzewidziane skutki finansowe przyjmuje się ich nieuwzględnienie. Np. większa ilość działek budowlanych lub ich zagęszczenie nie jest to obecnie uzasadnione (w sytuacji już wyznaczonych znacznych terenów budowlanych w ramach obowiązującego mpzp, które są nie zagospodarowane).

6. W przypadku wniosku dot. zmiany planu, skutkiem którego może być zwężenie wyznaczonego pasa drogowego, w szczególności w stosunku do drogi publicznej, co może skutkować utratą jego przepustowości i funkcjonalności oraz zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi - przyjmuje się ich nieuwzględnienie.

7. W przypadku wniosku dot. przesunięcia granicy strefy ochronnej wokół wód – 100 m przyjmuje się ich nieuwzględnienie. Ustala się, że obostrzenia lub zakazy wynikające z przepisu odrębnego nie będącego w zakresie kompetencji wójta lub rady gminy przyjmuje się do stosowania, co może skutkować przyjętymi ustaleniami planu miejscowego.

Następnie opracowano projekt zmiany planu i towarzyszące mu prognozy, poddano projekt planu opiniowaniu i uzgodnieniom. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18 października 2022 r. do 8 listopada 2022 r. (włącznie), oraz ustalono termin składania uwag na do 22 listopada 2022 r. (włącznie).

W wyżej określonym terminie do tutejszego urzędu wpłynęły uwagi do projektu zmiany planu w związku z tym zachodziła potrzeba rozpatrywania uwag .../ nie wpłynęły uwagi do projektu zmiany planu.

Projekt zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ateny, Danowskie, Kopanica, Tobołowo i Walne, w gminie Nowinka nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowinka uchwalonego uchwałą Nr VI/34/07 Rady Gminy Nowinka z dnia 28 czerwca 2007 roku, ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Nr XIV/92/12 Rady Gminy Nowinka z dnia 27 września 2012 roku, 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, które zawarte są w treści obowiązującej uchwały z 2018 r. a projektowane zmiany do uchwały nie wprowadzają w tym zakresie istotnych zmian;
- 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; ustalono zasady kształtowania zabudowy oraz m.in. parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu, linie zabudowy, gabaryty obiektów, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, zawarte w treści obowiązującej uchwały z 2018 r. a projektowane zmiany do uchwały nie wprowadzają w tym zakresie istotnych zmian;

- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych zrealizowano poprzez ustalenie zasad ochrony zawartych w obowiązującej uchwale z 2018 r. a projektowane zmiany do uchwały nie wprowadzają w tym zakresie zmian;
- 4) na terenach objętych zmianą planu nie występują zabytki wpisane do rejestru zabytków ani zabytki wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków; na obszarze objętym obowiązującym planem występują uwarunkowania wymagające określenia ustaleń w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej a projektowane zmiany do uchwały nie wprowadzają w tym zakresie zmian;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych zrealizowano poprzez ustalenia zawarte w zapisach obowiązującej uchwały z 2018 r. a projektowane zmiany do uchwały nie wprowadzają w tym zakresie zmian;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni zrealizowano poprzez przemyślane uzupełnienie ustaleń dotyczących przeznaczenia terenów w granicach zmiany planu;
- 7) prawo własności zostały uwzględnione przez uwzględnienie podziału na działki budowlane przeznaczone do zainwestowania i tereny komunikacyjne, których granice oparto w maksymalnym stopniu na istniejących granicach geodezyjnych a projektowane zmiany do uchwały nie wprowadzają w tym zakresie zmian; projekt zmiany planu został opracowany z uwzględnieniem złożonych wniosków właścicieli/władających gruntów objętych planem miejscowym w zakresie nie powodującym konfliktów społecznych;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zostały uwzględnione - teren objęty granicami opracowania nie stanowi terenu zamkniętego; zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt zmiany planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego są zrealizowane poprzez ustalenia obowiązującej uchwały z 2018 r. zmierzające do rozwoju obszaru a projektowane zmiany do uchwały nie wprowadzają w tym zakresie istotnych zmian;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej są zrealizowane poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej zawarte w obowiązującym planie a projektowane zmiany do uchwały nie wprowadzają w tym zakresie istotnych zmian;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany 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 109 wniosków od osób fizycznych oraz 6 wniosków od instytucji właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego). Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18 października 2022 r. do 8 listopada 2022 r. (włącznie) w formie tradycyjnej (w siedzibie Urzędu Gminy Nowinka) oraz zamieszczony na BIP Urzędu Gminy Nowinka; termin wnoszenia uwag dotyczących projektu planu wyznaczono do dnia 22 listopada 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 9 pozytywnych opinii i 5 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 zmiany 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 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 wywołuje istniejący – niezrealizowany w części 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 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 – zmiana planu nie wpływa na istniejący podział na tereny o określonych funkcjach; zapisy uchwalanej zmiany planu miejscowego umożliwią lepsze wykorzystanie terenu i realizację obiektów zgodnych z oczekiwaniami właścicieli nieruchomości, oczekiwaniami samorządu; obszary objęte planem miejscowym zlokalizowane są na terenie rozwoju usług turystycznych zaspokajając w części potrzeby rozwojowe 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 – projektowane zmiany do uchwały nie wprowadzają w tym zakresie istotnych zmian;

- 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 – projektowane zmiany do uchwały nie wprowadzają w tym zakresie istotnych zmian.

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 Nowinka 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 zmiany 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 zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ateny, Danowskie, Kopanica, Tobołowo i Walne, w gminie Nowinka wykazała, że Gmina Nowinka w związku z uchwaleniem zmiany planu miejscowego poniesie wydatki związane z opracowaniem projektu zmiany planu. Na potrzeby szacowania bezpośrednich skutków uchwalenia planu niezbędne było przyjęcie, że liczne skutki finansowe wywołuje obowiązujący plan miejscowy oraz część z nich wystąpi 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 zabudowany, utrzymywanie istniejącej infrastruktury wywiera już obecnie skutki finansowe związane z koniecznością budowy infrastruktury. Zadania związane z budową części dróg i infrastruktury nie są więc nowym obowiązkiem samorządu.

Zakładane dochody pochodzić będą w znacznej mierze z przychodu podatku od budynków i gruntów, ze względu na przyszłe ustalenia zmiany planu, które po wejściu w życie, które po wejściu w życie będą sprzyjać rozwojowi miejscowości. Przyjęte założenia stanowiące podstawę do wyliczeń nie uwzględniają 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 zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ateny, Danowskie, Kopanica, Tobołowo i Walne, w gminie Nowinka jest uzasadnione.