

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w obrębie miejscowości Wiłunie i Powierz, Gmina Janowiec Kościelny, sporządzanego na podstawie Uchwały Nr IX/69/2019 Rady Gminy Janowiec Kościelny z dnia 21 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w obrębie miejscowości Wiłunie i Powierz.

1. Podstawa prawna i cel opracowania.

Podstawą prawną wskazującą na konieczność opracowania uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021 r. poz. 741 ze zm.). Z przedmiotowej ustawy wynika obowiązek sporządzania przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta uzasadnienia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Lokalizacja.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany w zachodniej części gminy Janowiec Kościelny. Na terenie opracowania nie obowiązuje aktualnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

3. Uzasadnienie dotyczące sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1, ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 1) W projekcie planu uwzględniono wymogi art. 1, ust. 2-4 w/w ustawy a w szczególności:
 - a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych obiektów;
 - b) wymagania ochrony środowiska poprzez wprowadzenie m.in.:
 - ✓ zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - ✓ klasyfikacji terenów pod kątem ochrony akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - ✓ stosowania odpowiednich rozwiązań ekologicznych w zakresie OZE;
 - ✓ ograniczeń lokalizacji zabudowy usługowej pod kątem pogarszania warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
 - ✓ wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - c) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi w tym potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie zasad wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - d) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu terenów budowlanych;
 - e) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę;
 - f) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
 - g) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Urzędu Gminy, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń;
 - h) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art.17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - i) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

- 2) Umożliwiając realizację planu miejscowego uwzględniono w szczególności wymagania ładu przestrzennego w tym:
 - a) projektowane struktury przestrzenne oparto w szczególności o istniejący system komunikacyjny, który zabrania dokonywania jakichkolwiek zjazdów z drogi ekspresowej;
 - b) istniejący układ dróg (powiatowych i gminnych) poza granicami opracowania planu miejscowego umożliwia wykorzystanie transportu publicznego;
 - c) układ komunikacyjny zlokalizowany poza granicami opracowania planu (dróg powiatowych i gminnych) umożliwia wykonanie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.
- 3) Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Wójt Gminy Janowiec Kościelny zważył interes publiczny i interesy prywatne. Dalsza procedura następuje zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Uzasadnienie dotyczące zgodności z analizą o której mowa w art. 32, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z przeprowadzonymi na obszarze Gminy Janowiec Kościelny analizami w zakresie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Janowiec Kościelny a także miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy, sporządzanej na podstawie art. 32, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz zostały przedstawione Radzie Gminy Janowiec Kościelny i na ich podstawie Rada Gminy podjęła uchwałę Nr XXI/187/2016 z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Janowiec Kościelny oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W zakresie uniwersalnego projektowania wskazano zabezpieczenie niezbędnej liczby stanowisk postojowych wyposażonych w kartę parkingową. Kształtowanie przestrzeni należy realizować zgodnie z zasadami uniwersalnego zagospodarowania.

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

Wpływ uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse gminy przedstawia się następująco:

- a) Po wprowadzeniu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpi zmiana przeznaczenia części gruntów rolniczych na cele nierolnicze. Prognozuje się, że część działek leżących w granicach opracowania zostanie sprzedanych. Transakcje rynkowe dają Gminie możliwość naliczania opłaty planistycznej.
- b) Kolejnym krokiem inwestycyjnym będzie zabudowa terenu, z czym wiąże się pobranie podatku z tytułu zmiany podatku rolnego na podatek od nieruchomości budowlanych. Projekt planu daje możliwość sytuowania m.in. budynków: usługowych, produkcyjnych, magazynowych, mieszkalnych, gospodarczych, a to spowoduje naliczanie podatków od części użytkowych budynków.
- c) Analizowany obszar w części znajduje się w sąsiedztwie infrastruktury technicznej. Ewentualna realizacja lub przebudowa urządzeń infrastruktury technicznej w granicach omawianego obszaru będzie wiązać się z przeprowadzeniem analizy dotyczącej kosztów ww. inwestycji.
- d) Nie przewiduje się, aby uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miało przyczynić się do spadku wartości gruntów prywatnych. Należy jednak podkreślić, że dokładne określenie wartości związanej z omawianym celem może nastąpić jedynie w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego, w którym uwzględnia się uwarunkowania szczegółowe nieruchomości.