

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY MAŁKINIA GÓRNA
Z DNIA 2023 R.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Jana III Sobieskiego w obrębie ewidencyjnym Kańkowo w gminie Małkinia Górna

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr 378/XLIX/2023 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 31 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Jana III Sobieskiego w obrębie ewidencyjnym Kańkowo w gminie Małkinia Górna.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Jana III Sobieskiego w obrębie ewidencyjnym Kańkowo w gminie Małkinia Górna nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małkinia Górna, przyjętego uchwałą Nr 379/XLIX/2023 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 31 marca 2023 r.

Plan miejscowy obejmuje obszar fragmentu miejscowości Kańkowo w gminie Małkinia Górna o powierzchni ok. 2,48 ha. Granica obszaru objętego planem została oznaczona symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie ww. planu.

Na obszarze opracowania planu nie obowiązują obecnie żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Do sporządzenia planu miejscowego przystąpiono, aby ustalić przeznaczenie terenu oraz określić sposób zagospodarowania i zabudowy zgodnie z obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan miejscowy przyczyni się do optymalnego wykorzystania i zagospodarowania przestrzeni objętej opracowaniem.

Projekt planu wprowadza zapis dopuszczający bilansowanie miejsc do parkowania samochodów osobowych w terenach położonych poza obszarem objętym planem, na działkach położonych nie dalej niż w odległości 1,0 km od granicy obszaru objętego planem, do których podmiot realizujący inwestycję, z którą związana jest lokalizacja miejsc do parkowania, posiada prawo własności lub prawo dysponowania. Dopuszcza się także naprzemienne wykorzystanie tych samych miejsc do parkowania samochodów osobowych oraz stosowanie parametru wynikającego z zapisów Studium w odniesieniu do liczby zatrudnionych na jedną zmianę w przypadku pracy w systemie wielozmianowym. Zapisy te wynikają z wymogu spełnienia normatywu minimalnej liczby miejsc do parkowania samochodów osobowych wynikającego ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Małkinia Górna oraz z możliwości zastosowania systemu pracy zmianowej na terenie opracowania. Powyższe zapisy nie wpłyną negatywnie na sposób zagospodarowania terenu objętego projektem planu oraz terenów sąsiednich, a także nie zaburzą systemu parkowania.

Miejscowy plan ustala teren budowlany - teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;

- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody, nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – w terenie objętym planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, plan miejscowy nie określa zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ponieważ nie występują one na obszarze objętym planem;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 poz. 2240) – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę wnioski właścicieli gruntów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Małkini Górnej zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Małkini Górnej;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – utrzymano istniejący układ drogowy przylegający do obszaru objętego planem;
- 2) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – ustalenia planu zapewniają dostępność terenu dla rowerzystów i pieszych;
- 3) zaplanowanie lokalizacji nowej zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Małkinia Górna w latach 2012 -2015” przyjętej Uchwałą Nr 175/XXXI/2016 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 21 grudnia 2016 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Plan miejscowy uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez ustalenie realizacji nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenów w oparciu o projektowanie uniwersalne.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy - przyjęcie projektu planu może wpłynąć na finanse publiczne, w tym budżet gminy m.in. poprzez:

- 1) wpływ z renty planistycznej,
- 2) wpływ z podatku od nieruchomości,
- 3) wpływ z podatku z czynności cywilnoprawnych,
- 4) wydatki związane z wykupem gruntów pod drogi,
- 5) wydatki związane budową dróg,
- 6) wydatki związane z budową infrastruktury technicznej.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy Małkinia Górna, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Zmiany w budżecie gminy dotyczą prognozowanych wydatków, związanych z inwestycjami z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, należącymi do zadań własnych gminy, które obejmują wykup gruntów pod drogi, budowę układu drogowego oraz budowę infrastruktury technicznej, a także dochodów wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości („renta planistyczna”) i wzrostu podatku od nieruchomości oraz związanych z obrotem nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych).

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach procedury sporządzenia planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Gminy Małkinia Górna podjęła Uchwałę Nr 378/XLIX/2023 z dnia 31 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Jana III Sobieskiego w obrębie ewidencyjnym Kańkowo w gminie Małkinia Górna,
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego,
- 3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do 21 dni od dnia obwieszczenia,
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- 5) projekt planu miejscowego uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej,
- 6) wprowadzono korekty do projektu planu miejscowego wynikające z uzyskanej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej,
- 7) dokonano wymaganych uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego,
- 8) ...

Zgodnie z ustawą 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 (Dz. U. z 202 r. poz. 1094 ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Ostrowi Mazowieckiej zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.