

UZASADNIENIE

zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Kamionek Wielki

I. INFORMACJA O OBSZARZE PLANU.

1. Podstawa prawna

Prace nad opracowaniem zmiany planu miejscowego podjęto na podstawie uchwały nr LV/384/18 Rady Miasta Tolkmicka z dnia 31 sierpnia 2018 r. oraz uchwały nr LVII/407/18 Rady Miasta Tolkmicka z dnia 26 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb geodezyjny Kamionek Wielki obowiązującego zgodnie z uchwałą nr LII/423/14 Rady Miasta Tolkmicka z dnia 30 września 2014 r. (publ. Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2014 r. poz. 3680).

2. Cel sporządzenia planu

Głównym celem sporządzenia zmiany planu miejscowego jest wprowadzenie korekty zgodnie z wnioskami o zmianę planu w wybranych terenach w rejonie miejscowości Kamionek Wielki.

Zmiana planu dotyczy:

- 1) dla terenu 2F.06.MU – zmieniona zostaje nieprzekraczalna linia zabudowy (dz. nr 74/2 – obecnie dz. nr 64) co zwiększa możliwość zabudowy tej działki w kierunku północnym,
- 2) dla terenu 3F.13.RM – zmieniona zostaje nieprzekraczalna linia zabudowy (cz. dz. nr 120 – obecnie cz. dz. nr 247) co zwiększa możliwość zabudowy tej działki w kierunku północnym,
- 3) z terenu oznaczonego w obowiązującym planie jako 3F.05.ZU (tereny zieleni urządzonej) wydzielone zostały tereny 3F.42.MU tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej jako rozszerzenie terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej 3F.15.MU,
- 4) dla terenu 3F.29.MU – zmieniona zostaje nieprzekraczalna linia zabudowy (cz. dz. nr 88 – obecnie cz. dz. nr 406) co zwiększa możliwość zabudowy tej działki,
- 5) z terenu oznaczonego w obowiązującym planie jako 4F.R.01 (tereny rolnicze z zakazem zabudowy) wydzielone zostały teren 4F.12.MU tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej dla dz. 507 i 508 dla terenu tego wprowadzono zapisy o wykluczeniu makroniwelacji terenu rozumianej jako wyrównywanie powierzchni terenu do jednego poziomu, prowadzących do zmiany stosunków wodnych, w tym przemieszczania znacznych mas ziemi, które wymagają wywożenia lub nawożenia gruntu oraz działania prowadzące do zmiany rodzaju podłoża w obrębie całego terenu inwestycji. Za makroniwelację nie uważa się przekształcenia naturalnej rzeźby terenu związanej z lokalizacją obiektów budowlanych na działce budowlanej,
- 6) z terenu oznaczonego w obowiązującym planie jako 5G.24.R (tereny rolnicze z zakazem zabudowy) wydzielone zostały teren 5G.29.MU tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej jako rozszerzenie terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej 5G.03.MU,
- 7) z terenu oznaczonego w obowiązującym planie jako 5G.28.R (tereny rolnicze z zakazem zabudowy) wydzielone zostały teren 5G.30.MU tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej jako rozszerzenie terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej 5G.20.MU.

Dla pozostałych terenów przewiduje się utrzymanie obowiązujących ustaleń.

4. Plany obowiązujące

Na obszarze objętym opracowaniem zmiany planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania zgodnie z uchwałą nr LII/423/14 Rady Miasta Tolkmicka z dnia 30 września 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Kamionek Wielki w gminie Tolkmicko (publ. Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2014 r. poz. 3680).

5. Istniejące użytkowanie, zagospodarowanie i stan własności gruntów

Obszar opracowania zmiany to tereny położone w granicach miejscowości Kamionek Wielki lub w bezpośrednim sąsiedztwie. Terenu objęte zmianą to grunty prywatne.

6. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Tolkmicko

(uchwała Nr XVII/88/15 Rady Miejskiej w Tolkmicku z dnia 16 listopada 2015 r. oraz zmiana uchwałą nr XLIX/379/2022 Rada Miejska w Tolkmicku z dnia 30 czerwca 2022 r.)

W odniesieniu do proponowanej zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy stwierdzić, że po zmianie Studium uchwalonej w 2022 r. jest on zgodny z kierunkami polityki przestrzennej Gminy. Zmiana planu stanowić, bowiem ma jedynie korektę ustaleń szczegółowych. Zakłada się zmiany stanowiące w głównej mierze nieznaczne poszerzenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, zagrodową i usługową terenów rolnych.

II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art.1 ust. 2 pkt. 1 i 2)

Zmiana planu nie ingeruje w sposób zasadniczy w ustalenia obowiązującego planu w zakresie wymagań ładu przestrzennego w tym walorów krajobrazowych i architektonicznych. Przyjęte w tym zakresie ustalenia obowiązującego planu pozostają aktualne. Nadal pozostają utrzymane główne założenia ochrony ładu przestrzennego przyjęte zgodnie z obowiązującym planem.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art.1 ust. 2 pkt. 3)

Ustalenia projektu zmiany planu nie wpływają na ustalone w obowiązującym planie warunki ochrony środowiska.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art.1 ust. 2 pkt. 4)

Ustalenia projektu zmiany planu nie wpływają na ustalone w obowiązującym planie warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art.1 ust. 2 pkt. 5)

Zmiana planu nie ingeruje w ustalenia obowiązującego planu w zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Ustalenia obowiązującego planu w tym zakresie pozostają bez zmian.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art.1 ust. 2 pkt. 6)

Ograniczony zakres zmiany planu nie ma wpływu na walory ekonomiczne przestrzeni.

6. Prawo własności (art.1 ust. 2 pkt. 7)

Zmiana planu nie ma wpływu na prawo własności.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art.1 ust. 2 pkt. 8)

Teren planu nie stanowi obszaru, który ma znaczenie dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

8. Potrzeby interesu publicznego (art.1 ust. 2 pkt. 9)

Zmiana planu ma wpływ na realizację potrzeb związanych z interesem publicznym.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności(art.1 ust. 2 pkt. 10 i 13)

Obowiązujący plan poprzez obowiązujące zapisy umożliwi realizację wszelkiej infrastruktury technicznej oraz wymóg zaopatrzenia planowanej zabudowy w niezbędne media, a także uwzględnienie wniosków do planu składanych przez gestorów sieci infrastruktury technicznej. Zmiana planu nie ma wpływu na potrzeby wynikające z rozwoju infrastruktury technicznej.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art.1 ust. 2 pkt. 11 i 12)

Sporządzając projekt planu Burmistrz Miasta Tolkmicko zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy, w tym wszystkie dyspozycje dotyczące udziału w niej społeczeństwa. Burmistrz Miasta Tolkmicko ogłosił na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Tolkmicku oraz zamieścił obwieszczenie w lokalnej prasie, a dodatkowo w Internecie, o podjęciu przez Radę Miasta uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu.

Do planu zostały złożone standardowe wnioski od organów uzgadniających i opiniujących oraz gestorów mediów.

11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art.1 ust. 3)

Wprowadzając zmianę planu Burmistrz Miasta Tolkmicko wziął pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny.

Podstawowym celem sporządzania zmiany planu miejscowego było umożliwienie realizacji planów inwestycyjnych właścicieli działek i terenów stanowiących własność prywatną. Ewentualna realizacja inwestycji nie powinna mieć wpływu na interes publiczny.

12. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego (art.1 ust. 4 pkt. 1 i 2)

Zmiana planu nie ma wpływu na zagadnienia związane z transportem zbiorowym.

13. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art.1 ust. 4 pkt. 3)

Zmiana planu nie ma wpływu na zagadnienia związane z przemieszczaniem się pieszych i rowerzystów.

14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art.1 ust. 4 pkt. 4)

Obszar objęty granicami planu stanowi część istniejącej struktury mieszkaniowo-usługowej miejscowości Kamionek Wielki oraz jej sąsiedztwo. Zmiana wprowadza jedynie korekty ustaleń w postaci rozszerzenia terenów inwestycyjnych oraz w zakresie parametrów zabudowy dla wybranych terenów.

15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust.1 pkt. 2)

Po zrealizowaniu zmiany Studium zakłada się zgodność planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Tolkmicko.

Burmistrz Tolkmicka przeprowadził stosowne analizy obejmujące lata 2011-2014. Wyniki analiz zostały przedstawione Radzie Miejskiej w Tolkmicku, która podjęła uchwałę nr XLV/355/14 Rady Miejskiej w Tolkmicku z dnia 28 lutego 2014 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Tolkmicko oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

16. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt. 3)

Ustalenia projektu planu nie spowodują negatywnych skutków finansowych zawartych w art. 36 ustęp 1, 2 i 3 ustawy.

III. PROCEDURA

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej

Burmistrz Miasta Tolkmicko ogłosił zgodnie z przyjętymi zasadami wynikającymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o podjęciu przez Radę Miasta Tolkmicko uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowej zmiany planu.

Projekt zmiany planu został zaopiniowany i uzgodniony w ustawowo określonym zakresie.

Projekt planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 21.04.2023 r. do 12.05.2023 r.

Na dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zorganizowaną w siedzibie przy Plac Wolności 3 w dniu: 12.05.2023 r. o godz. 13-14 przybyły

W wyznaczonym terminie, tj. do 26.05.2023 r. do projektu zmiany planu wpłynęły uwagi.

2. Podstawa uchwalenia

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą i spełnia wszystkie obowiązujące wymogi wynikające z ustawy z dnia 27 marca 2003 r.