

**Uzasadnienie do uchwały Nr XXXIV/288/22 Rady Miejskiej Jeziorany
z dnia 27 września 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego gminy Jeziorany dla terenu położonego
w obrębie miejscowości Tłokowo.**

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.), tj.:

- **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu w §4, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w §5, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w §8, z uwzględnieniem istniejącego stanu zagospodarowania.
- **walory architektoniczne i krajobrazowe** – przede wszystkim poprzez określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w §8.
- **wymagania ochrony przyrody i środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – plan wprowadza ustalenia w tym zakresie w §7.
W obszarze planu występują prawne formy ochrony przyrody - Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Symsarny,
W obszarze planu występują nie tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.
W przedmiotowym planie uregulowano kwestie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych z dróg i działek budowlanych.
Teren objęty planem wymagał - zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o *ochronie gruntów rolnych i leśnych* (Dz. U. z 2021 r., poz.1326, ze zm.) - uzyskania w toku procedury planistycznej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze i nieleśne. Ww. zgodę uzyskano na część terenu objętego wnioskiem wobec czego plan został dostosowany do wymagań prawnych w niezbędnym zakresie.
- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**
W granicach planu nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych.
- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – Plan nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych w tym ilości miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- **walory ekonomiczne przestrzeni** – Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. Jednak zawarte w §8 przedmiotowego projektu dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni.
- **prawo własności** – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, między innymi poprzez ustalenia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu docelowo nie przewiduje się terenów i obiektów spełniających potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- **potrzeby interesu publicznego** – w planie nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznych.
- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – plan dopuszcza realizację, w ramach poszczególnych przeznaczeń terenów, realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – organ sporządzający plan zapewnił udział społeczeństwa w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą

oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania uwag i wniosków, wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

• **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:**

Uchwałą Nr XI/98/19 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jeziorany dla terenu położonego w obrębie miejscowości Tłokowo, Rada Miejska Jeziorany podjęła dnia 20.12.2019 r. Następnie zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Burmistrz Jezioran kolejno:

- ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko,
- rozpatrzył złożone wnioski,
- sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,
- uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko,
- wystąpił o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,
- wyłożył projekt planu wraz z prognozą do publicznego wglądu – w procedurze wyłożenia nie wpłynęły uwagi.
- skierował na sesję Rady Miejskiej Jeziorany na której podjęta została uchwała przyjmująca plan,
- przekazano uchwalony plan wraz z dokumentacją prac planistycznych do Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, który rozstrzygnięciem nadzorczym uchylił uchwałę Rady Miejskiej Jeziorany,
- w wyniku rozstrzygnięcia nadzorczego ponowiono procedurę uzgodnienia planu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w wyniku której uzyskano pozytywne uzgodnienie planu,
- wyłożył ponownie projekt planu wraz z prognozą do publicznego wglądu – w procedurze wyłożenia nie wpłynęły uwagi,
- skierował na sesję Rady Miejskiej Jeziorany.

Tym samym zostały zakończone prace związane ze sporządzeniem planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej;

Ustalając przeznaczenie terenu organ **rozważył interes publiczny i interesy prywatne**, w tym zgłaszane w postaci wniosków do planu, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców w granicach dopuszczonych ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jeziorany.

Układ dróg wewnętrznych zapewnia nie tylko bezpośrednią obsługę nieruchomości, ale także zabezpieczają możliwość racjonalnego poprowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

Ze względu na brak uchwalonej przez Radę Miejską Jeziorany aktualnej analizy w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych obowiązujących na terenie miasta i gminy Jeziorany nie przeanalizowano zgodności ustaleń planu z wynikami ww. analizy. Niemniej jednak plan sporządzany jest na podstawie aktualnego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jeziorany.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wykazała, że wpływ planu miejscowego na finanse gminy będzie pozytywny.

Na podstawie art. 17 pkt. 14 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* – Burmistrz przedstawia radzie miejskiej projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag stanowi załącznik nr 2 do uchwały w sprawie uchwalenia planu.

Przedstawiony do uchwalenia projekt planu powstał po przeprowadzeniu pełnej procedury planistycznej, zgodnie z art. 17 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Posiada on niezbędne opinie i uzgodnienia, a jego uchwalenie przyczyni się do lepszego wykorzystania funkcji obszaru oraz zachowania w jego granicach ładu przestrzennego.

Przy przygotowywaniu projektu planu wykorzystano opracowania sporządzone w toku procedury planistycznej, tj.: „Opracowanie ekofizjograficzne”, „Prognozę oddziaływania na środowisko” oraz „Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu”, wymagane odpowiednimi przepisami.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską Jeziorany niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Andrzej Szuwalski