

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr ... Rady Gminy Kolno z dnia ... r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Lachowo w gminie Kolno

1 Podstawa prawna

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.: Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

2 Wstęp

Uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Lachowo w gminie Kolno, do którego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXXIV/229/21 Rady Gminy Kolno z dnia 30 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Lachowo w gminie Kolno.

Do czasu uchwalenia niniejszego planu miejscowego dla części obowiązuje Uchwała nr X/56/07 Rady Gminy Kolno z dnia 26 października 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Kolno dotyczącej terenów wsi Lachowo (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 5 grudnia 2007 r. Nr 263 poz. 2810), zmieniona Uchwałą Nr XXVI/112/12 Rady Gminy Kolno z dnia 28 września 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Kolno dotyczącej części terenów wsi Lachowo uchwalonego uchwałą nr X/56/07 Rady Gminy Kolno z dnia 26 października 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 17 października 2012 r. poz. 2995).

Obszar objęty planem miejscowym to dwa fragmenty o łącznej powierzchni ok. 1,9 ha. Pierwszy z terenów usytuowany jest przy drodze powiatowej, planuje się na nim inwestycję celu publicznego o znaczeniu lokalnym polegającą na budowie oczyszczalni ścieków. Drugi z terenów położony jest przy drodze gminnej, a plan miejscowy przeznaczą go pod zabudowę zagrodową i poszerzenie drogi, ujednolicając przy tym zasady zagospodarowania względem obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Tereny objęte planem miejscowym nie są zabudowane.

Poprzez zapisy planu miejscowego stworzone zostaną narzędzia prawne umożliwiające realizację planowanych inwestycji, w tym inwestycji celu publicznego. Plan miejscowy określi wskaźniki zagospodarowania z poszanowaniem ładu przestrzennego. Ponadto, część terenu oznaczonego symbolem IKO zlokalizowana jest na gruncie rolnym ŁIII. Zmiana przeznaczenia na cele nierolnicze

wymaga uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, co możliwe jest jedynie poprzez procedurę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kolno przyjętego uchwałą Nr XXVII/184/02 Rady Gminy Kolno z dnia 28 czerwca 2002 r., zmienionego uchwałą Nr XXVIII/202/06 Rady Gminy Kolno z dnia 19 maja 2006 r., uchwałą nr XXIV/102/12 Rady Gminy Kolno z dnia 20 lipca 2012 r. oraz uchwałą Nr XXV/155/17 Rady Gminy Kolno z dnia 30 marca 2017 r. W związku z powyższym, należy stwierdzić, że spełniony został wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3 Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

3.1 Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Plan miejscowy w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Natomiast w §18-20 znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: IKO, RZM, KDD.

3.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Ponadto, w §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. W §8 wskazano zasady kształtowania krajobrazu. W §18-20 znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: IKO, RZM, KDD.

3.3 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Plan miejscowy w §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

Zgodnie z ustaleniami §12 w granicach planu miejscowego nie występują: tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych. Dla obszaru objętego planem miejscowym nie sporządzono audytu krajobrazowego, a obowiązujący plan zagospodarowania województwa nie wyznaczył krajobrazów priorytetowych.

W §15 sprecyzowano ustalenia dla systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków.

Z uwagi na częściową lokalizację terenu oznaczonego symbolem IKO na gruntach rolnych ŁIII zaszła konieczność przeprowadzenia procedury mającej na celu zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne (zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych). MPZP przeznacza na cele nierolnicze i nieleśne ha gruntów rolnych klasy III, na podstawie zgody wyrażonej decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia Znak sprawy:

3.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach opracowania planu miejscowego obejmuje się ochroną część historycznego układu przestrzennego wsi Lachowo, w formie strefy ochrony konserwatorskiej – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego.

W §9 wskazano zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

3.5 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych. W §15 podano informacje o stanowiskach postojowych, w tym dotyczących pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. W §10 nakazano dostosowanie terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

3.6 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. Jednakże, ustalenia szczegółowe przedmiotowego projektu dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Aspekt ekonomiczny został przeanalizowany w prognozie skutków finansowych dla miejscowego planu.

3.7 Prawo własności

Ustalenia planu miejscowego oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach planu właścicielami działek są: Skarb Państwa – Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (teren pod oczyszczalnię ścieków) oraz osoba prywatna (teren pod zabudowę zagrodową i poszerzenie drogi).

W związku z planowaną realizacją oczyszczalni ścieków na gruntach Skarbu Państwa i zgodnie z art. 24 ust. 5 pkt 1 lit. c) ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 514), działka może być nieodpłatnie przekazana na własność jednostki samorządu terytorialnego „c) *na cele związane z realizacją inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej, zakładania lub rozszerzania cmentarzy komunalnych albo, jeżeli położony jest na nich cmentarz - pod warunkiem że jest to zgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, miejscowego planu rewitalizacji, ostateczną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy*”.

3.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt planu miejscowego w zakresie obronności i bezpieczeństwa Państwa uzgodniono z następującymi organami: Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkim Sztabem

Wojskowym, Strażą Graniczną.

Teren objęty planem miejscowym nie stanowi terenu zamkniętego ani nie znajduje się w jego strefie ochronnej. W związku, z czym, przedmiotowy teren nie pełni funkcji związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, nie ma też na nie wpływu.

3.9 Potrzeby interesu publicznego

Ustalania planu miejscowego zabezpieczają tereny pod istniejące i planowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. W planie ustalono również granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym - stanowi go linia rozgraniczająca teren oznaczony symbolem IKO. Przewiduje się również poszerzenie drogi gminnej – teren oznaczony symbolem KDD.

Ww. inwestycje stanowią inwestycje celu publicznego zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z przywołanym przepisem, celami publicznymi są między innymi:

- *budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania,*
- *wydziałanie gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe i drogi wodne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji.*

W ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym określono natomiast zadania własne gminy, obejmują one sprawy takie jak:

- *gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,*
- *wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.*

3.10 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego w §15 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

3.11 Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt Gminy Kolno na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa. Przystąpienie do opracowania przedmiotowego planu wynika z konieczności budowy

oczyszczalni ścieków na terenie gminy. Objęcie planem terenu oznaczonego symbolem RZM i KDD wynika z konieczności ustalenia jednolitych zapisów w tych granicach.

Wójt Gminy Kolno obwieścił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Lachowo w gminie Kolno. Zawiadomił o podjęciu przez Radę Gminy Kolno Uchwały nr XXXIV/229/21 Rady Gminy Kolno z dnia 30 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Lachowo w gminie Kolno. Poinformował o możliwości składania wniosków do planu miejscowego. Ogłoszenie ukazało się w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy/sołectwa Lachowo oraz na stronie internetowej BIP Urzędu Gminy. W wyznaczonym czasie nie wpłynął żaden wniosek od mieszkańców.

Następnie Wójt Gminy Kolno sporządził projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, który przedłożył właściwym instytucjom celem dokonania uzgodnienia i przedstawienia opinii. W dalszej kolejności Wójt Gminy Kolno obwieścił o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego. W obwieszczeniu wskazał termin i miejsce wyłożenia, informację o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami oraz informacje na temat możliwości składania uwag do projektu. Obwieszczenie zostało opublikowane w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy/sołectwa Lachowo oraz na stronie internetowej BIP Urzędu Gminy

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od XXX r. do XXX r. W trakcie wyłożenia, w dniu XXX r. o godz. XXX odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie. Na dyskusji publicznej XXX. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu nie wpłynęły/wpłynęły uwagi.

3.12 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Plan miejscowy w §15 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Wskazano, iż w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej. Dopuszczono realizację ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi. W zakresie gospodarki ściekami ustalono odprowadzenie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi. Ponadto, na terenie oznaczonym symbolem IKO planuje się budowę oczyszczalni ścieków.

3.13 Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży 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

Wójt Gminy Kolno po obwieszczeniu, iż przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu nie otrzymał wniosków od mieszkańców. *Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu nie wpłynęły/wpłynęły uwagi.*

Ochrona interesów osób prywatnych została omówiona w punkcie 3.7 przedmiotowego opracowania. W ramach procedury zmierzającej do uchwalenia miejscowego planu dokonano bilansu wydatków i wpływów, jakie poniesie Gmina w związku z uchwaleniem planu miejscowego – analizę ekonomiczną

zawarto w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu. Analizy środowiskowe wykonano w ramach prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń planu miejscowego.

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Wójt Gminy Kolno przeprowadził analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, w której dokonano m. in. analizy społecznej.

Ustalenia planu miejscowego mają umożliwić realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym jaką jest budowa oczyszczalni ścieków.

3.14 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;**
- 2. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;**
- 3. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;**
- 4. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:**
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,**
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.**

W granicach terenu oznaczonego symbolem IKO obowiązujący plan miejscowy przeznaczają go pod tereny użytków rolnych – obszary obniżenia morfologicznego z terenami wód powierzchniowych (symbol 28Rz-Ws). Zmiana przeznaczenia terenów dotąd rolniczych na cele nierolnicze wymaga uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, co możliwe jest jedynie poprzez procedurę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na terenie tym planowana jest inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Miejscowość Lachowo nie jest skanalizowana, gospodarka ściekowa odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi (tj. poprzez instalację przydomowych oczyszczalni ścieków czy bezodpływowych zbiorników), stąd też zasadne jest przyjęcie planu miejscowego. Wpłyne to na rozwój sieci kanalizacyjnej na terenie gminy Kolno.

Na terenach oznaczonych symbolami RZM i KDD częściowo obowiązuje plan miejscowy ustalający tożsame przeznaczenia. Tereny należą do jednego właściciela – objęcie takiego obszaru miało na celu ujednolicenie w nim zasad zagospodarowania.

Przy terenie RZM zlokalizowane są sieci: wodociągowa, telekomunikacyjna, elektroenergetyczna.

Na terenie IKO zlokalizowana jest sieć wodociągowa, kanalizacyjna, telekomunikacyjna, a w bliskim sąsiedztwie również elektroenergetyczna.

4 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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wójt Gminy Kolno dokonał analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy. Rada Gminy Kolno przyjęła uchwałę nr XXVIII/175/17 z dnia 30 sierpnia 2017 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kolno i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Kolno. Niniejszą uchwałą przyjęto wyniki „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kolno 2014 - I połowa 2017”. W „Analizie...” zawarto informację o wnioskach mieszkańców z prośbą o przystąpienie do opracowania zmian obowiązujących miejscowych planów – nie znalazł się tam żaden wniosek odnoszący do planu z 2007 r. W analizie uznano plan z 2007 r. za aktualny, a teren częściowo zainwestowany zgodnie z planem.

5 Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Prognoza skutków finansowych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Kolno w części obrębu geodezyjnego Lachowo zawiera szczegółowy podział na wydatki i dochody, jakie otrzyma gmina z tytułu uchwalenia planu miejscowego. Gmina Kolno na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie uzyska dochodów z tytułu podatku od nieruchomości lub będą one znikome, nie uzyska dochodów z tytułu opłaty planistycznej ani adiacenckiej. Gmina nie uzyska również dochodu z tytułu sprzedaży nieruchomości gminnych. Ponadto gmina będzie zobowiązana do wykupu części nieruchomości na poszerzenie drogi gminnej. Poprzez zapisy planu stworzone zostaną narzędzia prawne umożliwiające realizację planowanych inwestycji, w tym inwestycji celu publicznego, jak budowa oczyszczalni ścieków.

6 Uzasadnienie dotyczące nie określenia elementów planu miejscowego, o których mowa w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W planie miejscowym nie wskazano obowiązkowego elementu zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy: sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. W granicach opracowania nie zachodzą przesłanki do określenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.