

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla wybranego obszaru nad jeziorem Zyzdrój Wielki w częściach obrębów geodezyjnych Nowe Kielbonki, Stare Kielbonki i Zyzdrojowy Piecek, miejscowość Nowy Zyzdrój, gmina Piecki

Zintegrowany plan inwestycyjny zgodnie z przepisami art. 37 ea ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.) [dalej: ustawa o planowaniu] jest szczególną formą planu miejscowego. W odróżnieniu od planu miejscowego to nie uchwała o przystąpieniu do sporządzenia rozpoczyna bieg jego procedury, a uchwała o wyrażeniu zgody na sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego. W przypadku przedmiotowego dokumentu taka uchwała została podjęta przez Radę Gminy Piecki w dniu r. Z uwagi na charakter prawny dokumentu i jego skutki prawne w dalszej części uzasadnienia zintegrowany plan inwestycyjny nazywany będzie planem.

Granice niniejszego projektu planu został objęty obszar o powierzchni około 3,6 ha, położony nad jeziorem Zyzdrój Wielki w częściach obrębów geodezyjnych Nowe Kielbonki, Stare Kielbonki i Zyzdrojowy Piecek, w miejscowości Nowy Zyzdrój. Zgodnie z art. 15 ust. 1 w związku z art. 37 ea ust. 3 oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn.zm.) przy sporządzaniu ww. planu, uwzględniono:

- wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu;
- zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 32 ust. 1-2);
- wymagania dotyczące uniwersalnego projektowania;
- wpływ na finanse publiczne.

I. INWESTYCJA UZUPEŁNIAJĄCA

Przedmiotem inwestycji uzupełniającej, o której mowa w art. 37ea ust. 2 ustawy o planowaniu jest:

- budowa sieci wodociągowej w ciągu drogi publicznej – na podstawie wstępnych ustaleń z ZGKiM w Pieckach;
- budowa sieci kanalizacji sanitarnej w granicach terenów leśnych i pasie drogowym drogi powiatowej drogi powiatowej w kierunku miejscowości Stare Kielbonki – na podstawie wstępnych ustaleń z ZGKiM w Pieckach.

II. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 2:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy, funkcji terenów, rodzaju i kolorystyki materiałów użytych do wykonania zabudowy, a także sposobu ich rozmieszczenia na działce oraz parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych dotyczących gabarytów obiektów.

Tereny elementarne wyodrębnione liniami rozgraniczającymi w miejscowym planie zostały wyznaczone w oparciu o obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (dalej: Studium) oraz inwentaryzacje terenu objętego planem, w tym również najbliższego sąsiedztwa. Inwentaryzacje przeprowadzone były w fazie początkowej przystąpienia do realizacji prac nad projektem planu.

Przy ustalaniu funkcji terenów kierowano się potrzebami rozwojowymi Gminy Piecki, głównie w zakresie rozwoju terenów w ramach usług lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej (dalej: zabudowy

letniskowej). Mając na względzie podstawowy cel planowania przestrzennego, jakim jest ochrona ładu przestrzennego, w granicach terenu inwestycyjnego wyznaczono linie zabudowy.

Linie zabudowy od strony dróg wyznaczane zostały w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne. Oprócz kształtowania linii zabudowy w celu ochrony ładu przestrzennego w planie uwzględnione zostały również parametry techniczne i wskaźniki dla zabudowy. Określane były na podstawie szczegółowych inwentaryzacji i analiz przestrzennych zabudowy istniejącej w obszarze opracowania oraz w sąsiedztwie obszaru objętego planem.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

W projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności odnoszących się do: rozmieszczenia obiektów budowlanych, ustaleń parametrów technicznych w tym: maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia odnoszące się do ochrony elementów środowiska tj. gruntów i ziemi, powietrza, wody, wód gruntowych oraz zieleni.

W szczególności w planie miejscowym wprowadzono następujące zasady:

- a) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów uszczelnionych do wód powierzchniowych i gruntu;
- b) zakaz wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
- c) nakaz utrzymania urządzeń melioracji wodnej w należyтым stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) dopuszczenie przebudowy, skanalizowania urządzeń melioracji wodnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- e) zakaz w granicach planu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu: łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej;
- f) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku, gdy wykonana ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko lub stosowny organ odstąpił od konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;
- g) ustalenie dopuszczalnych poziomów hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym U-ML jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych.

Dodatkowo w celu ochrony zieleni wprowadzono w ustaleniach planu obowiązek zachowania minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Wprowadzono również nakaz stosowania, zgodnie z przepisami odrębnymi, zakazów, ograniczeń oraz odstępstw od zakazów w zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w granicach form ochrony przyrody tj. w granicach Obszaru Natura 2000 – Ostoja Piska – kod obszaru PLH280048, Obszaru Natura 2000 – Ostoja Piska – kod obszaru PLH280048 oraz Zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Zyzdrój”. Ponadto w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych ustalono zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów krajobrazowo – widokowych.

W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustalono nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

W granicach planu nie zachodzą przesłanki wymagające przeprowadzenia procedury uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach planu występuje zabytek ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych: budynek mieszkalny - chałupa, datowany na XIX w. – XX w., adres: Nowy Żyzdrój 17. Plan nakazuje ochronę obiektu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. W obrębie zabytku nieruchomego, plan nakazuje ochronę struktury architektonicznej budynku, detalu architektonicznego, zabytkowego układu i wyglądu stolarki okiennej i drzwiowej, ukształtowania dachu.

W granicach planu nie występują stanowiska archeologiczne oraz obszary krajobrazów kulturowych.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

W projekcie planu ustalono w zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia, iż w jego granicach:

- nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- nie występują tereny górnicze.

Ponadto w planie miejscowym zawarto zapisy ustalające minimalne wskaźniki wyposażenia terenów elementarnych w liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów, także dla osób niepełnosprawnych.

W zakresie potrzeb osób niepełnosprawnych projekt planu nakazuje stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób ze szczególnymi potrzebami stosownie do przepisów odrębnych.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

Przy opracowaniu projektu planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni w szczególności uwzględniając potencjał rozwojowy obszaru planu, a także możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu. Projekt planu zintegrowanego uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wyznaczenie nowych terenów pod usługi oraz zabudowę lotniskową. Wzrost zainteresowania nieruchomościami w sąsiedztwie przełoży się na wzrost wpływów podatkowych, co pozytywnie wpłynie na budżet gminy. Realizacja planu wpisuje się w strategię zrównoważonego rozwoju, przyczyniając się do długoterminowej stabilności ekonomicznej gminy.

Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ustalono na poziomie 1% dla wszystkich terenów elementarnych.

Ustalenie stawki procentowej na poziomie 1% jest uzasadnione z kilku kluczowych powodów. Przeprowadzone negocjacje z inwestorem doprowadziły do zawarcia umowy urbanistycznej w ramach, której inwestor zobowiązał się do realizacji inwestycji uzupełniającej. Koszty jej realizacji zostaną poniesione przez inwestora, a to wiąże się z obciążeniem finansowym całego projektu realizacji omawianego przedsięwzięcia.

Jest to szczególnie istotne dla opłacalności całej inwestycji, ponieważ umożliwia inwestorowi ewentualną redystrybucję części nieruchomości w tym możliwości nawiązania partnerstwa, co pozwoli na zbilansowanie kosztów związanych z realizacją kluczowej części projektu. Wreszcie, decyzja o ustaleniu stawki na poziomie 1% przyczyni się do ożywienia gospodarczego związanego z obrotem nieruchomościami i realizacji pojedynczych obiektów budowlanych przez szersze grono inwestorów.

7) prawo własności

Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem prawa własności. Ustalenia planu nie ingerują w sferę praw nabytych, określają jednak zasady dla nowo powstających obiektów. Ponadto autorom realizującym plan przyświecała generalna zasada, aby interes potencjalnego inwestora pozostawał w zgodzie z potrzebą zrównoważonej polityki planistycznej, koniecznością ochrony nieruchomości sąsiednich i ich właścicieli oraz potrzebami ochrony środowiska, tym samym nie naruszając zasady proporcjonalności.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W obszarze planu nie znajdują się obiekty i tereny, dla których konieczne byłoby ustalenie szczegółowych warunków wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W procedurze sporządzania projektu planu, w zakresie dotyczącym obronności i bezpieczeństwa państwa, wystąpiono o jego uzgodnienie między innymi do: Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Oddziału Straży Granicznej, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Komendanta Komendy Wojewódzkiej Policji.

9) potrzeby interesu publicznego

W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej wyznaczone zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

W projekcie planu potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustalone zostały w §12. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Ponadto w projekcie planu wyznaczono obszar inwestycji uzupełniającej w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym **1KD** – inwestycja uzupełniająca stanowi budowę sieci wodociągowej - na podstawie wstępnych ustaleń z ZGKiM w Pieckach.

Ponadto inwestycja uzupełniająca obejmować będzie budowę sieci kanalizacji sanitarnej w granicach terenów leśnych i pasie drogowym drogi powiatowej drogi powiatowej w kierunku miejscowości Stare Kiełbonki – również na podstawie wstępnych ustaleń z ZGKiM w Pieckach.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Ogłoszenia o przekazaniu przez Wójta Gminy Piecki do Rady Gminy Piecki wniosku o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla wybranego obszaru nad jeziorem Zyzdrój Wielki w częściach obrębów geodezyjnych Nowe Kiełbonki i Zyzdrojowy Piecek, miejscowość Nowy Zyzdrój, gmina Piecki dokonano w sposób określony w art. 8h ust. 1 pkt 2-4 ustawy o planowaniu z dnia 27 marca 2003 r.:

- przez wywieszenie ogłoszenia w widocznym miejscu na terenie objętym planem lub w siedzibie Urzędu,
- przez udostępnienie informacji na stronie internetowej Gminy oraz w Biuletynie Informacji Publicznej,
- w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie.

W dalszym toku prac nad projektem planu Wójt Gminy Piecki wystąpił jednocześnie o opinie, uzgodnienia oraz ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu planu poprzez:

- publikację ogłoszenia w prasie,
- wywieszenie ogłoszenia w widocznym miejscu w siedzibie urzędu,
- udostępnienie informacji na stronie internetowej urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej,
- w sposób zwyczajowo przyjęty w danej gminie.

Następnie w dniach od do prowadzone były konsultacje społeczne nad projektem planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Konsultacje społeczne prowadzone były w formie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w formie otwartego spotkania oraz w formie indywidualnych konsultacji z projektantami planu w formie online. *W wyznaczonym terminie wpłynęło uwag / nie wpłynęły żadne uwagi.*

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z ustawą o planowaniu z dnia 27 marca 2003 r. *Równolegle prowadzona jest strategiczna ocena oddziaływania na środowisko sporządzanego projektu planu na podstawie 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1112 z późn. zm.).*

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

W projekcie planu potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody zapisano w przepisach dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w §12. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

III. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 3

Przy ustaleniu przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania terenu i możliwości jego zabudowy, a także podczas określania parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych, wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy osób prywatnych, a także prawo własności. Projekt planu jest zgodny z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Piecki, przewidującymi **rozwój funkcji rekreacyjnej**. Projekt uwzględnia również walory krajobrazowe i przyrodnicze terenu, określając zasady kształtowania zabudowy w sposób harmonijny z otoczeniem.

IV. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 4

Teren objęty planem znajduje się w miejscowości o wykształconym charakterze turystyczno-rekreacyjnym i stanowi kontynuację istniejącej zabudowy o takim właśnie przeznaczeniu. Plan przewiduje lokalizację usług lub zabudowy lotniskowej, co wpisuje się w dotychczasową strukturę funkcjonalno-przestrzenną. Obszar jest dobrze skomunikowany – znajduje się bezpośrednio przy drodze powiatowej oraz w odległości ok. 2 km od drogi krajowej, co zapewnia jego dostępność transportową.

Obszar posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej oraz zostanie uzbrojony w sieć wodociągową, której realizacja stanowi inwestycję uzupełniającą w ramach zintegrowanego planu inwestycyjnego. Teren ten, jako przygotowany do zabudowy, jest racjonalnie wykorzystany zgodnie z zasadami gospodarowania przestrzenią i nie generuje nadmiernej presji na nowe obszary nieurbanizowane. Takie podejście wspiera zrównoważony rozwój, łącząc cele gospodarcze i społeczne z ochroną zasobów przestrzennych.

V. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY

Przedmiotowy plan zgodny jest z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Piecki jakie zostały przeprowadzone w oparciu o inwentaryzacje i analizy przestrzenne obszaru gminy. Ponadto tereny elementarne wyodrębnione liniami rozgraniczającymi w planie zostały wyznaczone w oparciu o obowiązujące Studium.

VI. WYMAGANIA DOTYCZĄCE UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

W projekcie potrzebę dostosowania obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu dla osób ze szczególnymi potrzebami zawarto w §8. Dodatkowo w §11 wyznaczono zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

VII. WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE

Uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego będzie miało pozytywny wpływ na finanse publiczne biorąc pod uwagę możliwe do uzyskania podatki. Dzięki trybowi sporządzania dokumentu Gmina nie ponosi kosztów związanych z przygotowaniem dokumentacji planistycznej ani uzbrojeniem terenu tj. w sieć wodociągową, gdyż jest to inwestycja uzupełniająca przewidziana do wykonania przez inwestora. Plan nie generuje dodatkowych wydatków z budżetu gminy, a jego uchwalenie nie wiąże się z koniecznością ponoszenia kosztów operacyjnych. Wprowadzone regulacje mogą natomiast przyczynić się do wzrostu wartości nieruchomości oraz zwiększenia dochodów z podatków lokalnych w przyszłości.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Gminy Piecki niniejszej Uchwały w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla wybranego obszaru nad jeziorem Zyzdrój Wielki w częściach obrębów geodezyjnych Nowe Kielbonki, Stare Kielbonki i Zyzdrojowy Piecek, miejscowość Nowy Zyzdrój, gmina Piecki, jest uzasadnione.