

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w bezpośrednim sąsiedztwie wsi Dywity w obrębach geodezyjnych Dywity i Ługwałd, sporządzanego na podstawie Uchwały Nr XIII/132/19 Rady Gminy Dywity z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w bezpośrednim sąsiedztwie wsi Dywity w obrębach geodezyjnych Dywity i Ługwałd.

1. Podstawa prawna i cel opracowania.

Podstawą prawną wskazującą na konieczność opracowania uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. 2020 r. poz. 293 ze zm.). Z przedmiotowej ustawy wynika obowiązek sporządzania przez wójta, burmistrza albo prezydenta uzasadnienia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Lokalizacja.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany jest na granicy rozwoju zabudowy mieszkaniowej wsi Dywity i strefy rozwoju przedsiębiorczości, przy drodze krajowej DK 51. Granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje tereny o łącznej powierzchni ok. 14,26 ha. Teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu w bezpośrednim sąsiedztwie wsi Dywity w obrębach geodezyjnych Dywity i Ługwałd, zatwierdzonym uchwałą Nr XIV/83/11 Rady Gminy Dywity z dnia 30 listopada 2011 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 25 kwietnia 2012 r., poz. 1363).

3. Uzasadnienie dotyczące sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1, ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 1) W projekcie planu uwzględniono wymogi art. 1, ust. 2-4 w/w ustawy a w szczególności:
 - a) wymagania ładu przestrzennego poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów oraz wskaźników zagospodarowania;
 - b) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom i warunkom sytuowania nośników reklamowych, a także ogrodzeń i urządzeń technicznych;
 - c) wymagania ochrony środowiska poprzez wprowadzenie m.in.: ograniczeń zabezpieczających tereny sąsiednie przed uciążliwościami w zakresie hałasu;
 - d) odniesienie się do ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - e) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów obsługi komunikacyjnej, wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu;
 - f) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie obszary przestrzeni publicznych;
 - g) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
 - h) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Urzędu Gminy, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń;
 - i) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 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 przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 2) Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Wójt Gminy Dywity zważył interes publiczny i interesy prywatne. Dalsza procedura oraz niezbędne analizy następują zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 3) Umożliwiając realizację planu miejscowego uwzględniono w szczególności wymagania ochrony środowiska oraz ładu przestrzennego:
- a) projektowane struktury przestrzenne oparto w szczególności o istniejący i projektowany system komunikacyjny;
 - b) istniejący układ dróg umożliwia wykorzystanie transportu publicznego;
 - c) układ komunikacyjny zlokalizowany poza granicami opracowania planu umożliwia wykonanie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.
- 4) Teren opracowania planu zlokalizowany jest zgodnie z obowiązującą zmianą studium uwarunkowań i kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity (uchwała nr XIII/131/19 Rady Gminy Dywity z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity), w strefie SPR1 – potencjalnego rozwoju, w większości w granicach oznaczonych jako tereny postulowanego rozwoju funkcji osadniczych o dominującej funkcji usługowej i produkcyjnej oraz w granicach oznaczonych jako tereny zabudowy mieszkań – usługowej - istniejące i projektowane.

4. Uzasadnienie dotyczące zgodności z analizą o której mowa w art. 32, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Uchwałą Nr XXVII/186/17 z dnia 14 lutego 2017 r. Rady Gminy Dywity w sprawie: aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dywity oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjęto ocenę aktualności studium i planów miejscowych oraz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Analizę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzono na podstawie art. 32, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedmiotowa zmiana planu nie wprowadza nowych terenów inwestycyjnych zamiast terenów rolnych, a wyłącznie koryguje dotychczasowe ustalenia.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z przeprowadzonymi na obszarze Gminy Dywity analizami w zakresie: aktualności dokumentów planistycznych, stopnia zaawansowania prac nad tymi dokumentami oraz stopnia pokrycia miejscowymi planami terenów zlokalizowanych na terenie gminy, a także zapotrzebowania na przygotowanie terenów pod opracowanie nowych planów bądź zmian obowiązujących planów miejscowych.

Wskazano, iż kształtowanie przestrzeni należy realizować w sposób umożliwiający korzystanie z przestrzeni osobom niepełnosprawnym.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse gminy przedstawia się następująco:

- a) Analizowany obszar znajduje się w sąsiedztwie infrastruktury technicznej, a realizacja nowej zabudowy przewidzianej ustaleniami planu nie wymaga wykonania dodatkowych sieci będących zadaniem własnym gminy ponadto co było wymagane planem obowiązującym.
- b) Nie przewiduje się, aby uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miało przyczynić się do spadku wartości gruntów prywatnych.