

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszar działek położonych pomiędzy ulicą Polną a ulicą Grzybową w Dywitach sporządzanego na podstawie Uchwały Nr XXXI/218/17 Rady Gminy Dywity z dnia 31 maja 2017 r. w sprawie przystąpienie do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszar działek położonych pomiędzy ulicą Polną, a Grzybową w obrębie Dywity, gmina Dywity.

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 w pobliżu ul. Polnej i ulicy Grzybowej, w sąsiedztwie terenów zabudowanych wsi Dywity. Granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje tereny o łącznej powierzchni ok. 4,77 ha. Na terenie przedmiotowych nieruchomości nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

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 zlokalizowanych poza granicami opracowania planu miejscowego 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 w strefie SPR – potencjalnego rozwoju. Zgodnie ze studium w/w strefa przewidziana jest do rozwoju wielofunkcyjnego – mieszkalnictwa, rzemiosła, wytwórczości i składów, bardziej intensywnych form rolnictwa, a w rejonie jeziora Dywity i miejscowości Ługwałd również funkcji turystycznej.

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.

Zgodnie z wynikami przedmiotowej analizy wskazano m.in., że na terenie działek objętych projektem planu miejscowego złożono wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wskazano również, że jest to obszar podlegający silnej presji inwestycyjnej spowodowanej sąsiedztwem miasta Olsztyna.

W projekcie planu wskazano, iż kształtowanie przestrzeni należy w miarę możliwości 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) Po wprowadzeniu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na tereny mieszkaniowe. Prognozuje się, że część działek leżących w granicach opracowania zostanie sprzedanych. Transakcje rynkowe dają Gminie możliwość do naliczania opłaty planistycznej.
- b) Kolejnym krokiem inwestycyjnym będzie zabudowa terenu, z czym wiąże się pobranie podatku z tytułu zmiany podatku rolnego na podatek od nieruchomości budowlanych. Projekt planu daje możliwość sytuowania budynków mieszkalnych, a to spowoduje naliczanie podatków od części użytkowych budynków.
- c) Wydatki własne Gminy wiązać się z kosztami przejęcia terenu na poszerzenie dróg publicznych, obsługi procesu inwestycyjnego, w tym pokrycie kosztów związanych z opracowaniem miejscowego planu.
- d) Analizowany obszar w części znajduje się w sąsiedztwie infrastruktury technicznej, jednakże projekt planu nie uzależnia rozwoju terenu od wyposażenia w niezbędną infrastrukturę techniczną co wynika m.in. z lokalizacji obszaru opracowania planu poza obszarem aglomeracji oraz z przewidywanego kierunku rozwoju. Ewentualna realizacja lub przebudowa urządzeń infrastruktury technicznej w granicach omawianego obszaru będzie wiązać się z przeprowadzeniem analizy dotyczącej kosztów ww. inwestycji.
- e) Nie przewiduje się, aby uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miało przyczynić się do spadku wartości gruntów prywatnych. Należy jednak podkreślić, że dokładne określenie wartości związanej z omawianym celem może nastąpić jedynie w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego, w którym uwzględnia się uwarunkowania szczegółowe nieruchomości.