

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w Kieźlinach, gmina Dywity, sporządzanego na podstawie Uchwały Nr XLIII/401/22 Rady Gminy Dywity z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w Kieźlinach przy ul. Staffa oraz uchwały Nr L/464/23 Rady Gminy Dywity z dnia 30 czerwca 2023 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w Kieźlinach przy ul. Staffa.

1. Podstawa prawna i cel opracowania.

Podstawą prawną wskazującą na konieczność opracowania uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 977 ze zm.). Z przedmiotowej ustawy wynika obowiązek sporządzania przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta uzasadnienia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności: sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4; 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 uwzględnienie uniwersalnego projektowania; wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) tj.: Do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian:

- przepisy art. 2 pkt 28-35, art. 15 ust. 2 pkt 6, ust. 3 pkt 11-13, art. 16 ust. 1a oraz art. 17 pkt 6 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą - w przypadku gdy nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy;
- przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, z wyłączeniem obowiązku sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium:
- zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, lub
- jeżeli miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego, których nie stosuje się od dnia utraty mocy przez studium;
- przepis art. 67a ust. 3b ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą - w przypadku gdy nie ogłoszono terminu wyłożenia projektów tych planów do publicznego wglądu przed dniem wejścia w życie niniejszego przepisu;
- przepisy niewymienione w pkt 1-3 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym - w przypadku gdy postępowanie zostało wszczęte i niezakończone przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

W ramach procedowanego projektu do czasu wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) zostało wszczęte postępowanie i niezakończone. Do chwili obecnej nie sporządzono planu ogólnego gminy.

2. Lokalizacja.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany jest w dwóch jednostkach przestrzennych.

Teren w jednostce przestrzennej nr 1 zlokalizowany jest w sąsiedztwie ul. E. Stein pośród istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr XXVII/245/21 Rady Gminy Dywity z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszar

działek położonych w Kieźlinach przy ulicy E. Stein, gmina Dywity (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z dnia 7 lipca 2021 roku, poz. 2670) i przeznaczający przedmiotowe nieruchomości pod następujące cele:

- zieleni urządzonej oznaczonej symbolem 2.ZP;
- zabudowy usługowej oznaczonej symbolem 1.U
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem 6.MN
- drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2.KDW.

Teren w jednostce przestrzennej nr 2 zlokalizowany jest w sąsiedztwie ul. Staffa pośród istniejącej i projektowanej zabudowy wielofunkcyjnej. Na terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr XIII/114/19 Rady Gminy Dywity z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w południowej części miejscowości Kieźliny, gmina Dywity (Dz. Urz. Woj. Warm. – Maz. z dnia 31 grudnia 2019 roku, poz. 6454) i przeznaczający przedmiotowe nieruchomości pod następujące cele:

- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej symbolem 1.MW;
- dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 1.KDD;
- dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem 2.KDW;
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem 1.MN.

Granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje tereny o łącznej powierzchni ok. 1,01 ha.

3. Cele opracowania.

Celem opracowania miejscowego planu jest w szczególności:

- a) Wprowadzenie zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity.
- b) Zapewnienie warunków dla realizacji inwestycji pozwalającej na rozwój budownictwa mieszkalnego.
- c) Realizację inwestycji poprzez instrument prawa miejscowego zapewniający jednoznaczne określenie sposobu zagospodarowania terenu z uwzględnieniem rozwiązań zabezpieczających przed ewentualnym oddziaływaniem.

4. 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, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych obiektów;
 - b) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
 - c) wymagania ochrony środowiska poprzez wprowadzenie:
 - ✓ stosowania odpowiednich rozwiązań ekologicznych w zakresie OZE;
 - ✓ obowiązku przyłączenia budynków do sieci kanalizacyjnej;
 - ✓ zakazu lokalizacji przedsięwzięć kwalifikowanych jako przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.
 - d) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi w tym potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez uwzględnienie zasad uniwersalnego projektowania;
 - e) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu;
 - f) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę, w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego;
 - g) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez dostosowanie dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń w tym do przepisów przeciwpożarowych;
 - h) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod drogi publiczne;

- i) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
 - j) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Urzędu Gminy Dywity, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń;
 - k) 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 (t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - l) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, poprzez wykorzystanie sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody.
- 2) W projekcie planu przewidziano zabudowę przy drodze publicznej, która umożliwi obecnym jak i przyszłym mieszkańcom skorzystanie z transportu zbiorowego. Istniejące w sąsiedztwie opracowania drogi publiczne umożliwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.
 - 3) Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu Wójt Gminy Dywity zważył interes publiczny i interesy prywatne. Ustosunkował się do zgłoszonych wniosków do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
 - 4) Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:
 - a) projektowane struktury przestrzenne oparto w szczególności o istniejący system komunikacyjny;
 - b) umożliwiono połączenie projektowanych dróg z układem zewnętrznym umożliwiając maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako podstawowego środka transportu;
 - c) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych poprzez wyznaczenie terenów komunikacji.
 - 5) Teren opracowania planu zlokalizowany jest zgodnie z obowiązującą zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dywity w strefie SPR1 – potencjalnego rozwoju, w granicach oznaczonych jako tereny postulowanego rozwoju o dominującej funkcji mieszkaniowej. Zgodnie z obowiązującym Studium tereny opracowania planu miejscowego znajdują się w granicach wyznaczonych na mapie kierunków rozwoju przestrzennego Gminy Dywity jako „*tereny zabudowy mieszkalno – usługowej - istniejące oraz tereny postulowanego rozwoju funkcji osadniczych o dominującej funkcji mieszkaniowej*”.

5. 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.

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 publicznej należy realizować zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w szczególności poprzez eliminowanie przeszkód i ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno – komunikacyjnych.

6. 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 nie nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele budowlane gdyż przedmiotowe zostało już przesądzone obowiązującymi obecnie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w pkt 2.
- b) Wprowadzane korekty względem planów obowiązujących mogą przyczynić się do przyspieszenia procesu inwestycyjnego na działkach objęty zmianą planu miejscowego. Zmiana planu zwiększa wskaźniki intensywności zabudowy, co może wiązać się z pobraniem większego podatku od nieruchomości budowlanych.
- c) Wydatki własne Gminy nie będą zwiększone względem planu obowiązującego. Zmiana planu nie wprowadza nowych dróg publicznych.
- d) Analizowany obszar znajduje się w sąsiedztwie infrastruktury technicznej. 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.