

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części wsi Bukwałd, w obrębie Bukwałd, gmina Dywity, sporządzanego na podstawie Uchwały Nr XVII/170/20 Rady Gminy Dywity z dnia 29 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Bukwałd, 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. 2021 r. poz. 741). 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 obejmuje działki o nr ewid.: 151/1, 151/2, 152, 122 w obrębie Bukwałd, gmina Dywity, które zlokalizowane są w zwartej zabudowie wsi.

Granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje tereny o łącznej powierzchni ok. 1,04 ha. Teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Bukwałd, gmina Dywity, zatwierdzonym uchwałą Nr XXXIII/280/09 Rady Gminy Dywity z dnia 01.12.2009 r.

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 SW1 – strefa o wysokim reżimie, w granicach oznaczonych jako tereny mieszkalno – usługowe. Przyjęty sposób zagospodarowania jest zgodny z polityką przestrzenną określoną w Studium.

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.
- b) Realizacja celów publicznych będących zadaniem własnym gminy nie powoduje konieczności przejęcia gruntów prywatnych.
- c) Inwestycje celu publicznego realizowane na terenie 1.UKS będą wiązać się z przeprowadzeniem analizy dotyczącej kosztów realizowanych inwestycji, których na tą chwilę nie sposób przewidzieć.
- d) Nie przewiduje się, aby uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miało przyczynić się do spadku wartości gruntów prywatnych.