

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr ... /... / ...
Rady Gminy Dźwierzuty
z dnia ... r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek
nr ewid. 153/2, 153/3, 153/4, 153/5, 153/8 oraz 153/6 położonych w obrębie geodezyjnym Linowo,
gmina Dźwierzuty

1 PODSTAWA PRAWNA

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.: Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) 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 uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

2 WSTĘP

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 153/2, 153/3, 153/4, 153/5, 153/8 oraz 153/6 położonych w obrębie geodezyjnym Linowo, gmina Dźwierzuty.

Przedmiot opracowania obejmuje powierzchnię ok. 6 ha, stanowi własność osób prywatnych i w chwili sporządzania planu jest niezainwestowany. Obszar znajduje się w sąsiedztwie jeziora Sasek Wielki, zabudowy lotniskowej wsi Linowo oraz posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej. Teren położony jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego, w niewielkim fragmencie w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej PLB280007.

W celu opracowania niniejszego planu podjęta została Uchwała Rady Gminy Dźwierzuty Nr XVIII-168/20 z dnia 10 czerwca 2020 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 153/2, 153/3, 153/4, 153/5, 153/8 oraz 153/6 położonych w obrębie geodezyjnym Linowo, gmina Dźwierzuty.

W planie ustalono następujące przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczony symbolem **ML**;
- 2) teren zieleni objętej formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, oznaczony symbolem **ZN**;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**.

Plan stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr XXVII/175/98 Rady Gminy w Dźwierzutach z dnia 28 maja 1998 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołów zabudowy lotniskowej w obrębie wsi Linowo gmina Dźwierzuty. Do opracowania planu przystąpiono ze względu na wpływające wnioski od

osób prywatnych, w których wnoszono o zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przeznaczenie terenu w obowiązującym miejscowym planie to: „RP – tereny upraw polowych”, „RZ – teren łąk i pastwisk”, „ML – tereny zabudowy letniskowej” oraz „K – tereny projektowanych dróg i ulic w liniach rozgraniczających”. Sporządzany akt prawa miejscowego umożliwi rozwój zabudowy rekreacji indywidualnej, która w ostatnich latach dynamicznie rozwija się w sąsiedztwie. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenów zostaną dostosowane do aktualnych potrzeb właścicieli i pobudzą ruch budowlany na tym terenie. Obszar opracowania stanowi enklawę pośród zabudowy letniskowej w tej części miejscowości, spowodowane wyłączeniem spod zabudowy części terenów zgodnie z obowiązującym planem.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dźwierzuty na obszarze objętym opracowaniem wyznacza kierunek pod „kierunkowe obszary rozwoju funkcji rekreacyjnej”. W związku z powyższym, plan nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dźwierzuty. Należy stwierdzić, że spełniony został wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3 SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2–4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

3.1 Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w §5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu. W §16 - §18 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: ML, ZN, KDW.

3.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt w §5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu. §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. W §16 - §18 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: ML, ZN, KDW.

3.3 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Olsztyńskiego oraz częściowo w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Puszcza Napiwodzko-Ramucka PLB280007.

W granicach nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych. Jak wskazano w §10 obszar objęty granicami planu zlokalizowany jest w całości na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn – objętego ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

W granicach planu nie występują grunty wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

3.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Projekt planu miejscowego w §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W granicach planu nie występują obiekty ani obszary objęte formami ochrony zabytków.

3.5 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

§10 odnosi się do granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych. W granicach planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych. Nie wskazano liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, ze względu na to, że planowane przeznaczenie, będzie przedmiotem indywidualnego zainwestowania ich przyszłych właścicieli.

3.6 Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany.

W ustaleniach szczegółowych przedmiotowego projektu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Walory ekonomiczne terenu zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3.7 Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono z poszanowaniem praw własności. Teren opracowania stanowi 6 działek we własności osób prywatnych. Do opracowania planu przystąpiono na wniosek właścicieli.

3.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa.

Projekt planu uzgodniono z następującymi organami: Wojewódzkim Sztabem Wojskowym w Olsztynie, Warmińsko-Mazurskim Oddziałem Straży Granicznej w Kętrzynie, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego w Olsztynie.

3.9 Potrzeby interesu publicznego

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają istniejące i planowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. W planie nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. W Studium dla tego terenu nie wskazano obszarów przestrzeni publicznych. Teren przeznaczony się pod zabudowę rekreacji indywidualnej i dróg wewnętrznych.

3.10 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego w §12 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Wskazano, iż obszar objęty planem znajduje się w całości w obszarze aglomeracji Dźwierzuty (przyjętym Uchwałą Nr XXV/212/20 Rady Gminy Dźwierzuty z dnia 10 grudnia 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Dźwierzuty).

3.11 Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt Gminy Dźwierzuty na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniał jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczyło to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Obwieścił o podjęciu Uchwały Nr XVIII/168/20 Rady Gminy Dźwierzuty z dnia 10 czerwca 2020 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 153/2, 153/3, 153/4, 153/5, 153/8 oraz 153/6 położonych w obrębie geodezyjnym Linowo, gmina Dźwierzuty. Poinformował o możliwości składania wniosków do planu, miejscu składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. W wyznaczonym terminie wpłynęły dwa wnioski od osób prywatnych, które dotyczyły:

- zmiany przeznaczenia działek nr 153/2, 153/8 i przeznaczenia ich pod zabudowę rekreacyjną, z możliwością budowy całorocznego domu letniskowego, o parametrach:
 - maksymalnie 2 kondygnacje,
 - maksymalnie 8 m wysokości do szczytu kalenicy,
- podziału terenu na działki o powierzchni powyżej 800 m²,
- zmiany przeznaczenia działki nr 153/6 i przeznaczenia jej pod teren drogi dojazdowej o szerokości minimum 5 m.

Wójt Gminy Dźwierzuty uwzględnił wnioski.

W dalszym postępowaniu ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Wskazał termin i miejsce wyłożenia projektu, informację o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, informację na temat możliwości składania uwag do projektu.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od do r. w siedzibie Urzędu. Projekt wraz z prognozą

wyłożono również na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy. W trakcie wyłożenia, r. w siedzibie Urzędu Gminy odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Na dyskusji zjawily/nie zjawily się osoby zainteresowane.

Termin na składanie uwag upłynął r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie pisemnej. Do wyłożonego projektu planu wpłynęły/nie wpłynęły uwagi.

3.12 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego w §12 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Wskazano, iż w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej, dopuszczono realizację ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi. Dodatkowo wskazano, iż obszar objęty planem znajduje się w całości w obszarze aglomeracji Dźwierzuty.

W §10 wskazano, że teren objęty planem zlokalizowany jest w całości na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 213 Olsztyn – objętego ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

4 USTALAJĄC PRZEZNACZENIE TERENU LUB OKREŚLAJĄC POTENCJALNY SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA I KORZYSTANIA Z TERENU, ORGAN WAŻY INTERES PUBLICZNY I INTERESY PRYWATNE, W TYM ZGŁASZANE W POSTACI WNIOSKÓW I UWAG, ZMIERZAJĄCE DO OCHRONY ISTNIEJĄCEGO STANU ZAGOSPODAROWANIA TERENU, JAK I ZMIAN W ZAKRESIE JEGO ZAGOSPODAROWANIA, A TAKŻE ANALIZY EKONOMICZNE, ŚRODOWISKOWE I SPOŁECZNE

Procedura planu została wszczęta z uwagi na wnioski osób prywatnych, jakie wpłynęły do Urzędu Gminy z prośbą o zmianę ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia planu są zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dźwierzuty oraz uwzględniają kierunki polityki przestrzennej gminy.

Po obwieszczeniu, iż przystąpiono do sporządzenia planu do Urzędu wpłynęły dwa wnioski od osób fizycznych, zostały opisane w pkt 3.11. niniejszego uzasadnienia.

Do wyłożonego projektu do publicznego wglądu wpłynęły / nie wpłynęły uwagi.

W ramach procedury zmierzającej do uchwalenia miejscowego planu dokonano bilansu wydatków i wpływów, jakie poniesie Gmina w związku z uchwaleniem planu – analizy ekonomiczne zawarto w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Analizy środowiskowe wykonano w ramach opracowania prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Wójt wykonał Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, w której dokonano m. in. analizy społecznej.

5 W PRZYPADKU SYTUOWANIA NOWEJ ZABUDOWY, UWZGLĘDNIENIE WYMAGAŃ ŁADU PRZESTRZENNEGO, EFEKTYWNEGO GOSPODAROWANIA PRZESTRZENIĄ ORAZ WALORÓW EKONOMICZNYCH PRZESTRZENI NASTĘPUJE POPRZEZ:

- a. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- b. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- c. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- d. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
 - na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Do opracowania planu miejscowego przystąpiono Uchwałą Rady Gminy Dźwierzuty Nr XVIII/168/20 z dnia 10 czerwca 2020 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 153/2, 153/3, 153/4, 153/5, 153/8 oraz 153/6 położonych w obrębie geodezyjnym Linowo, gmina Dźwierzuty. Teren jest niezainwestowany. W sąsiedztwie obserwuje się ruch budowlany związany z realizacją zabudowy rekreacji indywidualnej. Tereny wiejskie na skutek podziałów na działki przeznaczone pod zabudowę rekreacji indywidualnej tracą swój rolniczy charakter. W związku z powyższym planowane przeznaczenie pod tereny ML będzie stanowiło kontynuację funkcji, która w ostatnich latach rozwija się w sąsiedztwie.

Obszar opracowania stanowi enklawę pośród zabudowy letniskowej w tej części miejscowości, spowodowane wyłączeniem spod zabudowy części terenów zgodnie z obowiązującym planie. Obowiązujący plan (uchwała Nr XXVII/175/98 Rady Gminy w Dźwierzutach z dnia 28 maja 1998 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołów zabudowy letniskowej w obrębie wsi Linowo gmina Dźwierzuty) ustala m.in. przeznaczenia „RP – tereny upraw polowych”, „RZ – teren łąk i pastwisk” – opisane w uchwale jako „tereny rolnicze wyłączone spod zabudowy”.

W planie wskazano na obsługę komunikacyjną poprzez tereny oznaczone na rysunku planu symbolem KDW oraz drogę gminną zlokalizowaną poza granicami planu. Droga ta skomunikowana jest z publiczną drogą krajową nr 57 (odległość ok. 500 m). W planie, z uwagi na planowane przeznaczenie, nie przyjęto zasady dostępu do komunikacji publicznej jako wiążącej.

Ustalenia planu zakładają zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, dopuszczono realizację ujęć własnych. Odprowadzanie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszczono realizację i zasilanie z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zakazem wykorzystania energii wiatru. Teren wyposażony jest w sieć elektroenergetyczną, kanalizacyjną.

6 ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2 ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Analiza aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dźwierzuty oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest w trakcie sporządzania.

Nie wskazano liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Planowane przeznaczenie w granicach planu będzie przedmiotem indywidualnego zainwestowania ich przyszłych właścicieli.

7 WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Szczegółowy podział na wydatki i dochody, jakie otrzyma Urząd Gminy Dźwierzuty z tytułu uchwalenia miejscowego planu i jego konsekwencji, zostały omówione w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.