

## UZASADNIENIE

### **do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ew. nr 90/1, 90/2, 90/3, 90/4 w obrębie Dąbrowa, gmina Dźwierzuty**

W związku z art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) Wójt Gminy Dźwierzuty sporządza uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ew. nr 90/1, 90/2, 90/3, 90/4 w obrębie Dąbrowa, gmina Dźwierzuty.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego jest prowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.).

Zakres i treść projektu planu są zgodne z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 17 grudnia 2021 r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ew. nr 90/1, 90/2, 90/3, 90/4 w obrębie Dąbrowa, gmina Dźwierzuty, jest sporządzany na podstawie Uchwały Nr LXII/477/23 Rady Gminy Dźwierzuty z dnia 30 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ew. nr 90/1, 90/2, 90/3, 90/4 w obrębie Dąbrowa, gmina Dźwierzuty.

Wójt Gminy Dźwierzuty zgodnie z ww. uchwałą przystąpił do sporządzenia przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zawierającego część tekstową i część graficzną.

Informację o podjęciu uchwały przez Radę Gminy Dźwierzuty w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, Wójt Gminy Dźwierzuty ogłosił w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określając sposoby i miejsce oraz termin składania wniosków do planu przez interesariuszy. Jednocześnie zawiadomił o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu. Na skutek tych czynności do projektu planu wpłynęły wyłącznie wnioski od instytucji. Wnioski te zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Dźwierzuty i uwzględnione. Dla wniosków sporządzono wykaz wniosków wraz z rozpatrzeniem Wójta i uzasadnieniem. Po rozpatrzeniu wniosków, przeprowadzonej inwentaryzacji terenu i wizji lokalnej, wykonanej analizie uwarunkowań społeczno-gospodarczych, środowiskowych i kulturowych obszaru objętego planem oraz jego sąsiedztwa, a także uwzględniając politykę przestrzenną gminy Dźwierzuty określoną w dokumentach strategii rozwoju oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

Dźwierzuty sporządzono projekt planu miejscowego wraz z niniejszym uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko.

Przedmiotowy projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko Wójt Gminy Dźwierzuty przedkłada do opinii i uzgodnień, o których mowa w art. 17 pkt 6) lit. a) i b) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.).

Po uzyskaniu opinii i uzgodnień, projekt planu zostanie poddany konsultacjom społecznym, o których mowa w art. 8i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.).

Jednocześnie Wójt Gminy Dźwierzuty ogłosi, w sposób określony w art. 8h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) o rozpoczęciu konsultacji społecznych, ich formach, terminie, godzinie i miejscu ich prowadzenia.

Z przeprowadzonych konsultacji społecznych Wójt Gminy Dźwierzuty sporządzi raport oraz protokoły z poszczególnych form konsultacji.

Raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji, zostanie przedstawiony Radzie Gminy Dźwierzuty.

Po akceptacji projektu planu oraz raportu podsumowującego przebieg konsultacji społecznych i rozstrzygnięć Wójta Gminy Dźwierzuty w zakresie złożonych uwag przez interesariuszy, Rada Gminy Dźwierzuty, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium, przystąpi do uchwalenia planu miejscowego.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostanie przedłożony Radzie Gminy Dźwierzuty do uchwalenia w formie uchwały stanowiącej część tekstową oraz w formie załączników obejmujących: część graficzną (załącznik nr 1), rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (załącznik nr 2) oraz danych przestrzennych (załącznik nr 3).

#### Charakterystyka obszaru objętego opracowaniem planu:

Obszar planu obejmuje tereny o powierzchni około 1,22 ha, zlokalizowane w obrębie Dąbrowa, gmina Dźwierzuty.

Obszar w granicach projektu planu objęty jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W granicach opracowania projekt planu stanowi zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołów zabudowy letniskowej w obrębie

wsi Dąbrowa gmina Dźwierzuty” z dnia 29 kwietnia 1999 r., przyjętego Uchwałą Nr XVII/53/99. Plan dla analizowanego terenu wyznacza tereny łąk i pastwisk.

Celem sporządzenia planu miejscowego jest realizacja polityki przestrzennej gminy Dźwierzuty, a także spełnienie oczekiwań społecznych wyrażonych w złożonych wnioskach o zmianę przeznaczenia gruntów poprzez wprowadzenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę letniskową. Zmiany przeznaczenia terenów, polegają na realizacji zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej we wschodniej części obszaru oraz wprowadzenie terenu zieleni naturalnej, terenu lasu oraz terenu rolnictwa z zakazem zabudowy w pozostałej części obszaru objętego planem.

Realizacja ustaleń projektu planu stanowić będzie kontynuację funkcji turystycznej, biorąc pod uwagę sąsiedztwo danego obszaru.

Niniejszy projekt planu nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Dźwierzuty.

Zgodnie ze Studium, obszar objęty planem położony jest w strefie turystycznej, charakteryzującej się lokalizacją głównie zabudowy rekreacji indywidualnej oraz obiektów zamieszkania zbiorowego związanych z obsługą ruchu turystycznego. Studium, dla terenu objętego opracowaniem wyznacza kierunek zabudowy turystycznej, co stanowi wytyczne do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.)

Niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ew. nr 90/1, 90/2, 90/3, 90/4 w obrębie Dąbrowa, gmina Dźwierzuty, uwzględnia wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), w tym w szczególności:

- **Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – Projekt planu uwzględnia te wymagania poprzez ustalenie i wydzielenie przeznaczeń terenów (§4), określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§5), zasad dotyczących kształtowania zabudowy, w tym wskaźników zagospodarowania terenów, gabarytów obiektów budowlanych oraz ich usytuowania względem dróg oraz innych terenów przyległych (§14-17). Projekt planu uwzględnia również w tym celu występujące uwarunkowania środowiskowe, społeczno-gospodarcze i kulturowe, a także politykę przestrzenną gminy wynikającą ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, strategii rozwoju gminy oraz planu województwa, a także obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego oraz specjalistycznej wiedzy architektonicznej i urbanistycznej. Celem nadrzędnym w zakresie spełnienia wymagań ładu

przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury jest nade wszystko ochrona wartościowych walorów przestrzeni oraz kształtowanie przestrzeni chroniącej interes publiczny.

- **Potrzeby zrównoważonego rozwoju** – Poprzez sporządzenie przedmiotowego projektu planu, stanowiącego akt prawa miejscowego, Wójt Gminy Dźwierzuty dąży do zapewnienia zrównoważonego rozwoju społeczno-gospodarczego gminy Dźwierzuty. Mając na względzie główne filary zrównoważonego rozwoju: społeczeństwo, środowisko i gospodarkę, które są nierozzerwalnie ze sobą powiązane, myśląc o zaspokojeniu obecnych potrzeb jak i przyszłych pokoleń Wójt Gminy Dźwierzuty przystąpił do sporządzenia przedmiotowego planu. Rada Gminy Dźwierzuty podzielając tę wizję i misję polityki przestrzennej wyraziła aprobatę na realizację planu, podejmując uchwałę o przystąpieniu do jego sporządzenia. Cel sporządzenia planu skierowany jest na zapewnienie rozwoju społeczno-gospodarczego gminy Dźwierzuty poprzez stworzenie możliwości rozwijania się turystyki na obszarze opracowania. Przyjęte rozwiązania wynikają w znacznej części z woli mieszkańców, którzy we wnioskach indywidualnych, przed rozpoczęciem procedury planistycznej, wskazali na potrzebę wprowadzenia terenów zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej do planu.
- **Walory architektoniczne i krajobrazowe** – Projekt planu uwzględnia te wymagania poprzez ustalenie zasad zagospodarowania terenów oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych Uchwały. Zapisy w projekcie planu zapewniają ochronę cennych, lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez ustanawianie nowego zagospodarowania w powiązaniu z otoczeniem, z poszanowaniem charakterystyki lokalnej zabudowy, w tym detali architektonicznych, zasad kształtowania dachów, czy materiałów i użytych do budowy, czy kolorystyki obiektów budowlanych. Projekt planu zapewnia również harmonijne wpasowanie projektowanego zagospodarowania w otoczenie uwzględniając zachowanie rzeźby terenu, minimalizacji wycinki drzewostanu czy uwzględnienie ekspozycji przestrzennych i niezakłóconego krajobrazu.
- **wymagania ochrony przyrody i środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – plan wprowadza ustalenia w tym zakresie w §6 Uchwały. Dodatkowo w §8 Uchwały określono zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną (w tym sposoby zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków) z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska i przyrody. Na obszarze objętym planem występują użytki rolne i leśne objęte ochroną prawną, w związku z czym w §9 i §10 wskazano na ograniczenia w użytkowaniu oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - w granicach planu nie występują obszary i obiekty zabytkowe, ani dobra kultury współczesnej, które wymagałyby ochrony.

- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami** – Projekt planu uwzględnia wymogi dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami. W §6 Uchwały zawarto ustalenia mające na celu ochronę środowiska i przyrody. Ochrona komponentów środowiska ma bezpośredni wpływ na zabezpieczenie zdrowia i życia ludzi. W projekcie planu określono również zasady dotyczące wyposażenia w niezbędną infrastrukturę techniczną projektowanego zagospodarowania (§8), które jest niezbędne do zapewnienia bezpieczeństwa i ochrony zdrowia społeczeństwa, w tym zapewnienia odpowiedzialnego i racjonalnego wykorzystania wód podziemnych do celów bytowych oraz w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych, poprzez zastosowanie dostępnych rozwiązań technicznych uniemożliwiających zanieczyszczenie gruntów. Inwestycje na tym obszarze powinny być realizowane przy zastosowaniu wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód, gleb, powietrza, hałasu w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.
- **walory ekonomiczne przestrzeni** – Zawarte w ustaleniach szczegółowych projektu planu parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu mają na celu ochronę przestrzeni pod kątem jej racjonalnego wykorzystania, odpowiedzialnego dysponowania terenami podlegającym zmianie przeznaczenia, z poszanowaniem występujących uwarunkowań środowiskowych, społeczno-gospodarczych i kulturowych.
- **prawo własności** – ustalenia planu wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, między innymi poprzez ustalenie przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Realizowane władztwo planistyczne nie narusza prawa własności.
- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – w obrębie obszaru planu nie przewiduje się żadnych terenów i obiektów spełniających potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- **potrzeby interesu publicznego** – ustalenia planu uwzględniają potrzeby interesu publicznego poprzez uporządkowanie przestrzenne obszaru, w tym kształtowanie nowej zabudowy, zgodne z polityką przestrzenną przyjętą w studium. Wpłyne to na całościowy rozwój obszaru, zachowując przy tym cele związane z ochroną środowiska, zabytków oraz walorów danego terenu.
- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – plan wyznacza możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – Wójt Gminy Dźwierzuty umożliwił, zgodnie z przepisami ustawy o

planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, udział społeczeństwa w opracowywaniu przedmiotowego projektu planu: poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i umożliwienie składania interesariuszom wniosków do sporządzanego projektu planu. Ponadto po uzyskaniu opinii i uzgodnień dla przedłożonego na tym etapie projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko Wójt Gminy Dźwierzuty umożliwi dalszy udział społeczeństwa w procesie sporządzania projektu planu, informując o rozpoczęciu konsultacji społecznych, ich formach, planowanych terminach i datach odbycia, w tym o możliwości składania uwag do przedłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko. Ponadto zapewni, na wniosek interesariusza, przekazywanie mu bieżących dokumentów i informacji drogą elektroniczną na wskazany adres, za każdym razem, gdy zostaną wprowadzone w Biuletynie Informacji Przestrzennej na stronie podmiotowej urzędu nowe informacje lub dokumenty dotyczące przedmiotowej procedury planistycznej.

- **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – Udostępnianie przez Wójta Gminy Dźwierzuty zgodnie z art. 52 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw w Biuletynie Informacji Przestrzennej na stronie podmiotowej urzędu, informacji i danych, o których mowa w art. 67d oraz art. 67h ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także w siedzibie Urzędu Gminy Dźwierzuty, zapewni jawność i przejrzystość prowadzonej procedury planistycznej.
- **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – teren objęty opracowaniem planu wyposażony jest w infrastrukturę wodociągową.
- **potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska** – Zapisy projektu planu nie przewidują realizacji inwestycji w zakresie lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
  - **potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej** – Teren objęty opracowaniem planu, w znacznej części nadal pozostaje w użytkowaniu rolniczym – w zakresie objętym funkcją rolnictwa z zakazem zabudowy. Dla w/w terenu obowiązuje szczególna ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi, ze względu na występowanie gruntów rolnych klas I-III. Studium wyznacza dla danego terenu kierunek zabudowy turystyki, będzie więc kontynuacją istniejącego w sąsiedztwie zagospodarowania i nie wpłynie negatywnie na rozwój produkcji rolniczej gminy Dźwierzuty.

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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ew. nr 90/1, 90/2, 90/3, 90/4 w obrębie Dąbrowa, gmina Dźwierzuty jest zgodny z przeprowadzonymi na obszarze gminy 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 terenu pod opracowanie nowych planów bądź zmian obowiązujących planów miejscowych.

Wyniki analiz zostały przedstawione Radzie Gminy i na ich podstawie podjęła ona Uchwałę Nr XXX/261/21 z dnia 22 czerwca 2021 roku w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dźwierzuty oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Podczas opracowania projektu planu oraz w czasie prowadzonej procedury planistycznej stosowane są techniki opisu i prezentacji graficznej w formie użytecznej dla wszystkich (art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych). Procedura sporządzenia projektu planu jest prowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Wójt Gminy Dźwierzuty zapewnia o umożliwieniu udziału społeczeństwa w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami. W dotychczasowym czasie o udostępnienie projektu planu nie wystąpiła żadna osoba ze szczególnymi potrzebami, w związku z powyższym, nie zaistniała potrzeba udostępnienia projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla takiej osoby.

#### Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

W granicach opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się realizacji zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Wprowadzenie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na przedmiotowym terenie w związku z uchwaleniem niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spowoduje wzrost wartości rynkowej części nieruchomości. Ze względu na zmianę przeznaczenia z terenów łąk i pastwisk na tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, przewiduje się wpływy do budżetu gminy z tytułu naliczenia opłaty planistycznej oraz wzrost wpływów cyklicznych z tytułu podatku od nieruchomości. W obszarze opracowania planu nie występuje zmiana przeznaczenia, powodująca spadek wartości nieruchomości, w związku z czym nie przewiduje się wydatków z budżetu gminy w formie odszkodowań z tego tytułu.