

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 118/42 i 118/54 w obrębie Dąbrowa, gmina Dźwierzuty, sporządzanego na podstawie Uchwały Nr VI/40/24 Rady Gminy Dźwierzuty z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 118/42 i 118/54 w obrębie Dąbrowa, gmina Dźwierzuty.

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. z 2026 r., poz. 538 ze zm.) Z przedmiotowej ustawy wynika obowiązek sporządzania przez wójta, burmistrza albo prezydenta uzasadnienia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Realizowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został rozpoczęty na podstawie uchwały Nr VI/40/24 Rady Gminy Dźwierzuty z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 118/42 i 118/54 w obrębie Dąbrowa, gmina Dźwierzuty.

Na terenie gminy obowiązuje Plan ogólny gminy Dźwierzuty Uchwała Nr XXVIII/203/26 Rady Gminy Dźwierzuty z dnia 31 sierpnia 2026 r. z w sprawie planu ogólnego Gminy Dźwierzuty.

Na obszarze objętym planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Dźwierzuty przyjęty uchwałą nr VII/53/99 z dnia 29.04.1999 r.

Celem opracowania planu miejscowego jest wyznaczenie rozwoju zabudowy zgodnego z kierunkami rozwoju gminy określonymi w Planie ogólnym gminy Dźwierzuty tj. dla celów rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Lokalizacja.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenów położonych w obrębie geodezyjnym Dąbrowa, Gmina Dźwierzuty. Zlokalizowany jest na terenach rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy rekreacji indywidualnej.

Przedmiotowy teren posiada dostęp do drogi gminnej o nr ew. działki 118/46.

Łączna powierzchnia wszystkich terenów objętych projektem przedmiotowego planu wynosi 1906 m² (0,1906 ha).

3. Cele opracowania.

Celem opracowania miejscowego planu jest w szczególności:

- a) wprowadzenie zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującym Planem ogólnym gminy Dźwierzuty;
- b) zapewnienie warunków dla realizacji inwestycji pozwalającej na rozwój ekonomiczno – gospodarczy Gminy Dźwierzuty;
- 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 oraz sieci wodociągowej;
 - ✓ zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 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, sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń w tym do przepisów przeciwpożarowych;
 - h) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
 - i) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Urzędu Gminy Dźwierzuty, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń;
 - j) 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;
 - k) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, poprzez wykorzystanie sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody.
- 2) Zgodnie z obowiązującym planem ogólnym gminy Dźwierzuty przyjętym uchwałą Nr XXVIII/203/26 Rady Gminy Dźwierzuty z dnia 31 sierpnia 2026 r. z w sprawie planu ogólnego Gminy Dźwierzuty teren inwestycji znajduje się w granicach wydzielenia 310SJ - strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

W planie ogólnym gminy Dźwierzuty dla strefy 310SJ wskazano nieprzekraczalne wskaźniki:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1;
- maksymalna wysokość zabudowy: 10.0 m;
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

Analiza zgodności planu miejscowego z polityką przestrzenną określoną w Planie ogólnym wykazała, że ustalone kierunki rozwoju zostały zachowane.

Stwierdzenie, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Planu ogólnego jest kompetencją Rady Gminy Dźwierzuty i następuje w ramach podjęcia uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

- 3) W projekcie planu przewidziano zabudowę w niedalekim sąsiedztwie od dróg, które umożliwiają obecnym jak i przyszłym użytkownikom skorzystanie z transportu zbiorowego. Istniejące w sąsiedztwie opracowania drogi publiczne umożliwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

- 4) Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu Wójt Gminy Dźwierzuty zważył interes publiczny i interesy prywatne. Ustosunkował się do zgłoszonych wniosków do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 5) 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 środka transportu;
 - c) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych poprzez wyznaczenie dróg.

5. Uzasadnienie dotyczące odstąpienia od realizacji wymogu przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 46 ust. 1 pkt 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wymaga projekt planu miejscowego wyznaczający ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wskazuje katalog inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Założenia projektowe miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 118/42 i 118/54 w obrębie Dąbrowa, gmina Dźwierzuty nie wskazują na realizację żadnej inwestycji, która mogłaby zostać zakwalifikowana do inwestycji mogącej znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie w/w rozporządzenia, zarówno na podstawie kwalifikacji przedmiotowej jak i obszarowej.

Jednocześnie w §7 ust. 1, pkt 3) odnoszącym się do całego planu miejscowego, ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć kwalifikujących się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami rozporządzenia w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Przedmiotowy teren będzie podłączony do istniejącej sieci wodociągowej oraz do istniejącej sieci kanalizacyjnej.

6. Uzasadnienie dotyczące zgodności z analizą o której mowa w art. 32, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Dźwierzuty w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dźwierzuty oraz planów miejscowych na terenie gminy (Uchwała Rady Gminy Dźwierzuty Nr XXX/261/21 z dnia 22 czerwca 2021 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dźwierzuty oraz miejscowych planów zagospodarowania”).

Analizę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dźwierzuty oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzono na podstawie art. 32, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Kształtowanie ciągów komunikacyjnych w tym teren komunikacji drogowej wewnętrznej należy realizować w sposób umożliwiający korzystanie z przestrzeni osobom niepełnosprawnym.

7. 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 części gruntów rolniczych na cele nierolnicze co daje możliwość naliczenia podatków od nieruchomości gruntowych.
- b) Kolejnym krokiem inwestycyjnym będzie zabudowa terenu, z czym wiąże się pobranie podatku od nieruchomości budowlanych. Projekt planu daje możliwość sytuowania m.in. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a to spowoduje naliczanie podatków od części użytkowych budynków.
- c) Analizowany obszar znajduje się w sąsiedztwie infrastruktury technicznej (energetycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej). Zakłada się, że realizacja nowej zabudowy ustalonej w planie nie spowoduje konieczności rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej.
- d) 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.