

## Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 157/57 w obrębie Linowo, gmina Dźwierzuty, sporządzanego na podstawie Uchwały Nr XLVII/388/22 Rady Gminy Dźwierzuty z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 157/57 w obrębie Linowo, 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 2022 r., poz. 503 ze zm.). Z przedmiotowej ustawy wynika obowiązek sporządzania przez wójta, burmistrza albo prezydenta uzasadnienia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Celem opracowania przedmiotowego planu jest w szczególności rozwój zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej.

### 2. Lokalizacja.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy obszarów położonych na terenach rozwoju zabudowy rekreacji indywidualnej. Część działek w sąsiedztwie jest już zabudowana.

### 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, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenu, 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, w tym wprowadzonym zasadom i warunkom sytuowania nośników reklamowych a także ogrodzeń;
  - c) wymagania ochrony środowiska poprzez wprowadzenie możliwości stosowania odpowiednich rozwiązań ekologicznych w zakresie OZE;
  - d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - e) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych;
  - f) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę;
  - g) potrzeby bezpieczeństwa ludzi poprzez zapewnienie rozwoju zabudowy w sąsiedztwie odpowiednich dróg publicznych oraz sieci infrastruktury technicznej;
  - h) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu tereny rozwoju zabudowy w sąsiedztwie drogi publicznej;
  - 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, 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 2022 r. poz. 1029 ze zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

- 1) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie odpowiednich warunków gruntowo – wodnych oraz umożliwienie przyłączenia do sieci.
- 2) W granicach planu przewidziano rozwój zabudowy w sąsiedztwie dróg publicznych, które będą umożliwiały przyszłym użytkownikom skorzystanie z transportu zbiorowego.

**4. Uzasadnienie dotyczące zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dźwierzuty.**

Tereny objęte opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położone są „Kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy Dźwierzuty” określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dźwierzuty uchwalonym Uchwałą Rady Gminy Dźwierzuty Nr XXIX/247/21 z dnia 29 kwietnia 2021 roku w strefie IV – strefa turystyczna, na terenach zabudowy turystycznej. Przyjęte rozwiązania przestrzenne są zgodne z obowiązującym Studium.

**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.**

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.

Z uwagi na przeznaczenie terenu nie występuje obowiązek kształtowanie zabudowy oraz komunikacji zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania.

**6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Wpływ uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse gminy zostanie oceniony w „Prognozie finansowej skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 157/57 w obrębie Linowo, gmina Dźwierzuty.”