Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 275/4 w obrębie Gisiel, gmina Dźwierzuty sporządzanego na podstawie Uchwały Nr XXXII/286/21 z dnia 16 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 275/4 w obrębie Gisiel,
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. 2022 r. poz. 503).

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 dotyczy działki o nr ew. 275/4 w obrębie Gisiel, we wsi Targowska Wola. Powierzchnia działki wynosi ok. 0,22ha.

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 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 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, w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego;
   g) potrzeby bezpieczeństwa ludzi poprzez zapewnienie odpowiednich dróg publicznych oraz sieci infrastruktury technicznej;
   h) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod drogi publiczne;
   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;
   l) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

2) W granicach planu przewidziano rozwój zabudowy w sąsiedztwie dróg publicznych, które będę 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 III – rolniczo – gospodarczej.
   Przedmiotowa działka była niegdyś zainwestowana. Adaptacja zagospodarowania i dostosowanie go do obecnych potrzeb stało się celem opracowania miejscowego planu.
   Przyjęte rozwiązania przestrzenne są zgodne z obowiązującym Studium. Zgodnie z ustaleniami Studium w strefie III nową zabudowę należy projektować w taki sposób, aby bezpośrednio nawiązywała do zabudowy sąsiedniej, a w szczególności do jej funkcji, skali i kolorystyki. W sąsiedztwie zlokalizowano zabudowę mieszkalną zatem kierunek rozwoju jest zgodny 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.
   Przedmioty teren nie kwalifikuje się do obszarów, na których występuje obowiązek projektowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu z nakazem uwzględniania rozwiązań dotyczących uniwersalnego projektowania.

6. **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 możliwość zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na tereny mieszkaniowe.
b) Możliwością stanie się zabudowa terenu, z czym w konsekwencji wiąże się pobranie podatku z tytułu zmiany podatku rolnego na podatek od nieruchomości budowlanych. Projekt planu daje możliwość sytuowania budynków mieszkalnych, a to spowoduje naliczanie podatków od części użytkowych budynków.
c) Analizowany obszar znajduje się w niedalekim sąsiedztwie od infrastruktury technicznej, jednakże projekt planu nie uzależnia rozwoju terenu od wyposażenia w niezbędną infrastrukturę techniczną co wynika m.in. z lokalizacji obszaru opracowania planu poza obszarem aglomeracji oraz z przewidywanego kierunku rozwoju. Tym samym rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej mogą opierać się na rozwiązaniach indywidualnych. Ewentualna realizacja lub rozbudowa urządzeń infrastruktury technicznej w sąsiedztwie omawianego obszaru będzie wiązać się z przeprowadzeniem analizy dotyczącej kosztów ww. inwestycji.
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.