Uzasadnienie

Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 274/16, położonej w obrębie Zwierzewo, gmina Ostróda sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.).

Procedurę planistyczną rozpoczęła podjęta Uchwała Nr LXXVII/593/2023 Rady Gminy Ostróda z dnia 15 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. Nr 274/16 położonej w obrębie Zwierzewo, gmina Ostróda, która w części obejmuje obszar dla którego podjęto Uchwałę Nr XVIII/86/04 Rady Gminy w Ostródzie z dnia 27 lutego 2004 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Zwierzewo i cz. Obrębu Lubajny gm. Ostróda. W uchwale z 2004 r. przedmiotowy teren przeznaczony był na użytki rolne przystosowane do penetracji rekreacyjnej, użytki rolne, istniejące lasy i zadrzewienia oraz drogi dojazdowe. Sporządzony projekt planu określa przeznaczenie dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, usług turystyki, zieleni naturalnej, lasów oraz terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, który został opracowany wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Rozwiązania przyjęte w planie nie naruszają zapisów zawartych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostróda.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W projekcie planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:
   a) ustalenie funkcji terenu zgodnie z wytycznymi wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostróda,
   b) ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w stosunku do terenów komunikacji drogowej wewnętrznej,
   c) ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
2) potrzeby zrównoważonego rozwoju - ustalenie uzupełniających się nawzajem przeznaczeń terenów zapewniających zrównoważony rozwój dla terenów objętych przedmiotową uchwałą;
3) walory architektoniczne i krajobrazowe - ustalenie gabarytów zabudowy, formy ogrodzeń oraz rodzaju i kolorystyki dachów;
4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin poprzez:
   a) wskazanie informacji, że obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Taborskich,
   b) wskazanie ograniczeń wynikających z Rozporządzenia Nr 150 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 13 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Taborskich,
   c) ustalenie dopuszczalnego poziomu hałasu,

d) stosowanie niskoemisyjnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - w granicach opracowania planu nie odnotowano występowania stanowisk archeologicznych oraz innych obiektów, podlegających ochronie konserwatorskiej;
6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 oraz z 2024 r. poz. 731) - nie występują obszary zagrażające bezpieczeństwu ludzi i mienia na przedmiotowym terenie;
7) walory ekonomiczne przestrzeni - teren objęty planem z uwagi na sąsiedztwo jeziora Szeląg Wielki przy uwzględnieniu planowanej zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej oraz usług turystki są na wysokim poziomie;
8) prawo własności - nieruchomość objęta planem jest własnością osoby fizycznej;
9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – przedmiotowy plan nie wskazuje ustaleń dotyczących obronności i bezpieczeństwa państwa;
10) potrzeby interesu publicznego – plan przewiduje poszerzenie istniejącej drogi będącej w granicach planu uchwalonego na podstawie Uchwały Nr XVIII/86/04 Rady Gminy w Ostródzie z dnia 27 lutego 2004 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Zwierzewo i cz. Obrębu Lubajny gm. Ostróda;
11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan zakłada zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym środków komunikacji elektronicznej poprzez:
    a) publikację w lokalne prasie oraz biuletynie informacji publicznej gminy Ostróda ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz o przystąpieniu do opracowania prognozy oddziaływania na środowisko informującego o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu,
    b) wywieszenie na tablicy ogłoszeń urzędu gminy Ostróda ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz o przystąpieniu do opracowania prognozy oddziaływania na środowisko informującego o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu,
    c) publikację w lokalne prasie oraz biuletynie informacji publicznej gminy Ostróda ogłoszenia o wyłożeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko informującego o terminie możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu oraz terminie spotkania otwartego,
    d) wywieszenie na tablicy ogłoszeń urzędu gminy Ostróda ogłoszenia o wyłożeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko informującego o terminie możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu oraz terminie spotkania otwartego,
    e) spotkanie otwarte dotyczące planu;

13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie procedury planistycznej poprzez możliwość wglądu w akta sprawy oraz poprzez czynności opisane w pkt 1 ppkt 12;
14) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez nakazanie włączenia się do sieci wodociągowej;
15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego - w granicach opracowania planu nie zaszła potrzeba zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego;
16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej - w granicach opracowania planu nie zaszła potrzeba kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

2. Ustalając przeznaczenie terenu Wójt Gminy Ostróda wziął pod uwagę interes publiczny oraz interesy prywatne, w tym zgłoszone wnioski i uwagi, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.
3. Plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.
4. Plan jest zgodny z wynikami analizy zawartymi w dokumencie obowiązującym na podstawie Uchwały Nr XXI/173/2020 z dnia 24 lutego 2020 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Ostróda. Ponadto zmienia w części obowiązującą Uchwałę Nr XVIII/86/04 Rady Gminy Ostróda z dnia 27 lutego 2004 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Zwierzewo i cz. Obrębu Lubajny gm. Ostróda dla której ww. analiza stwierdza konieczność aktualizacji. Treść planu uwzględnia uniwersalne projektowanie.
5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy – określono w prognozie skutków finansowych sporządzoną do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.