

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szczytno Śródmieście jednostka D w rejonie ulic Polskiej i Bogumiła Linki”, sporządzanego na podstawie Uchwały Nr II/24/2018 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 20 grudnia 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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. 2021 r. poz. 741 ze zm.). Z przedmiotowej ustawy wynika obowiązek sporządzania przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta uzasadnienia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Lokalizacja.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany jest pośród istniejącej zabudowy miasta Szczytno. Obszar planu obejmuje powierzchnię ok. 1,25 ha. Na terenie sporządzanego planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Szczytno Śródmieście jednostka D w rejonie ulic: Polskiej i Bogumiła Linki przyjętego Uchwałą Nr XXII/211/08 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 19 grudnia 2008 r., oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Szczytno – Śródmieście Jednostka D przyjętego Uchwałą Nr XV/176/2000 Rady Miejskiej w Szczytnie z dnia 23 marca 2000 r.

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) wymagania ochrony środowiska poprzez wprowadzenie m.in.:
 - ✓ zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - ✓ klasyfikacji terenów pod kątem ochrony akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - ✓ stosowania odpowiednich rozwiązań ekologicznych w zakresie OZE;
 - ✓ ograniczeń lokalizacji zabudowy usługowej pod kątem pogarszania warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
 - ✓ wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - c) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi w tym potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie zasad wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - d) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu terenów budowlanych;
 - e) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę;
 - f) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
 - g) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Urzędu Miasta, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń;
 - h) 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, przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

- i) 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) Umożliwiając realizację planu miejscowego uwzględniono w szczególności wymagania ładu przestrzennego w tym:
 - a) projektowane struktury przestrzenne oparto w szczególności o istniejący system komunikacyjny;
 - b) istniejący układ dróg poza granicami opracowania planu miejscowego umożliwia wykorzystanie transportu publicznego;
 - c) układ komunikacyjny zlokalizowany poza granicami opracowania planu umożliwia wykonanie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.
- 3) Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Burmistrz Szczytno zważył interes publiczny i interesy prywatne. Dalsza procedura następuje zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 4) Teren opracowania planu zlokalizowany jest zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczytno, przyjętym Uchwałą Nr XVII/190/2000 z dnia 2 czerwca 2000 roku Rady Miejskiej w Szczytnie, na terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej w strefie koncentracji usług ogólnomiejskich.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z przeprowadzonymi na obszarze miasta Szczytno analizami w zakresie: aktualności dokumentów planistycznych, stopnia zaawansowania prac nad tymi dokumentami oraz stopnia pokrycia miejscowymi planami na terenie miasta, a także zapotrzebowania na przygotowanie terenów pod opracowanie nowych planów bądź zmian obowiązujących planów miejscowych. Wyniki analiz zostały przedstawione Radzie Miasta Szczytno i na ich podstawie Rada Miasta podjęła uchwałę Nr XXIX/208/2017 z dnia 27 października 2017 r. w sprawie aktualności Studium i planów miejscowych.

W zakresie uniwersalnego projektowania wskazano zabezpieczenie niezbędnej liczby stanowisk postojowych wyposażonych w kartę parkingową. Kształtowanie przestrzeni należy realizować zgodnie z zasadami uniwersalnego zagospodarowania.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse gminy przedstawia się następująco:

- a) Analizowany obszar znajduje się w zasięgu pełnej infrastruktury technicznej, a uchwalenie projektu planu miejscowego nie wpłynie na zmianę dotychczasowych potrzeb związanych z budową infrastruktury technicznej. Ewentualna realizacja lub przebudowa urządzeń infrastruktury technicznej w granicach omawianego obszaru powinna wiązać się jednak z przeprowadzeniem analizy dotyczącej kosztów ww. inwestycji.
- b) Nie przewiduje się, aby uchwalenie sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miało przyczynić się do spadku wartości gruntu leżącego w jej granicach. Należy jednak podkreślić, że dokładne określenie wartości związanej z omawianym celem może nastąpić jedynie w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego, w którym uwzględni się uwarunkowania szczegółowe nieruchomości.