

**UZASADNIENIE DO ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY GIETRZWAŁD W OBRĘBIE WORYTY NAD JEZIOREM RENTYŃSKIM**

Na podstawie art. 15, ust. 1 pkt. 1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) sporządza się uzasadnienie do przedmiotowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotem uzasadnienia jest projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 228/74 położonej w obrębie Woryty, Gmina Gietrzwałd nad jeziorem Rentyńskim. W/w działka ewidencyjna nr 228/74 zajmuje powierzchnię 0,2125 ha i jest własnością osoby fizycznej. Projekt zmiany planu wyznacza na omawianym obszarze następujące funkcje: ML - teren zabudowy rekreacji indywidualnej, ZN - teren zieleni naturalnej oraz Pk - teren istniejącej infrastruktury technicznej - kanalizacja sanitarna.

Dotychczasowy plan wyznacza na przedmiotowym obszarze funkcję terenu adaptacji zieleni leśnej, jednakże przedmiotowy teren nie jest obecnie użytkowany w ten sposób. Analizowaną działkę porasta zieleń naturalna, niezagospodarowana. Obszar jest zaniedbany, brak zagospodarowania terenu powoduje jego degradację.

W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajduje się zabudowa rekreacji indywidualnej.

Teren jest uzbrojony i posiada dostęp do utwardzonej drogi dojazdowej.

W celu uzupełnienia istniejącej w sąsiedztwie zabudowy oraz realizacji polityki przestrzennej Gminy Gietrzwałd podjęto uchwałę o zmianie planu dla przedmiotowego obszaru.

1/ Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.)

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uwzględnia wymogi, o których mowa w powyższym artykule oraz określa sposób ich realizacji poprzez wprowadzenie ustaleń i zasad w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

Zarówno przed podjęciem prac nad planem, jak i w trakcie prac uwzględniono interes publiczny i prywatny, przeprowadzono inwentaryzację urbanistyczną, analizy dotyczące środowiska przyrodniczego, ekonomiczne i społeczne. Partycypacja społeczna na etapie opracowania planu /możliwość składania wniosków i uwag, udział w dyskusji publicznej/ stanowi ważny instrument służący komunikacji pomiędzy Gminą a Społeczeństwem.

Lokalizacja nowej zabudowy została oparta o wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Nową zabudowę zaprojektowano jako uzupełnienie dla istniejącego obszaru zwartej zabudowy rekreacji indywidualnej, wyposażonej w drogi dojazdowe oraz sieci uzbrojenia technicznego.

2/ Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.)

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gietrzwałd w obrębie Woryty nad jeziorem Rentyńskim jest zgodny z przeprowadzonymi na obszarze Gminy Gietrzwałd analizami w zakresie: aktualności dokumentów planistycznych, stopnia zaawansowania prac nad tymi dokumentami oraz stopnia pokrycia miejscowymi planami terenów zlokalizowanych na terenie gminy, a także zapotrzebowania na przygotowanie terenów pod opracowanie nowych planów bądź zmian obowiązujących planów miejscowych. Wyniki analiz zostały przedstawione Radzie Gminy Gietrzwałd i na ich podstawie Rada Gminy podjęła uchwałę Nr IX/65/2011 z dnia 30 czerwca 2011 roku w sprawie aktualności Studium i planów miejscowych.

3/ Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacja zapisów przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w kontekście wpływu na budżet Gminy Gietrzwałd:

- wpływy z opłaty planistycznej
- wpływy z podatku od nieruchomości /dotychczas podatek rolny/
- brak wydatków związanych z zadaniami własnymi Gminy - teren uzbrojony w sieci infrastruktury technicznej