

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr 384/XXXIX/2022**  
**Rady Gminy Gostynin**  
**z dnia 30 marca 2022 r.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 75, 84, 94, 95, 102 i 103 położonych w miejscowości Strzałki, gmina Gostynin wpisuje się w politykę przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin. W studium obszar objęty planem określony jest jako:

- tereny adaptacji, przekształceń i rozwoju zabudowy mieszkaniowej, użytki zielone, mokradła do zachowania.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Gostynin dokonał analizy ustaleń sporządzanego planu, która wykazała, że uwzględniono:

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – planowana zabudowa o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz ustalonych gabarytach jest kontynuacją sukcesywnie rozwijającej się tego typu zabudowy w miejscowości Strzałki, będzie częścią kształtującej się struktury osadniczej wsi związanej z położeniem przy granicy miasta Gostynina i posiadanymi walorami środowiska zamieszkania.
2. Walory architektoniczne i krajobrazowe – określone parametry kształtowania zabudowy nawiązują do wielkości obiektów znajdujących się w sąsiedztwie i określonych w projekcie planu ochrony Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego – teren po realizacji zabudowy będzie częścią kształtującej się jednostki osadniczej.
3. Wymagania ochrony środowiska, gruntów rolnych i leśnych - ustalono uporządkowaną gospodarkę wodno-ściekową, wodami opadowymi; grunty rolne wg ewidencji RIVa, RIVb, RV, RVI, RVIz, N, PsIV, PsV, ŁVI, Lzr-RV nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, grunty leśne LsV pozostawiono w dotychczasowym użytkowaniu.
4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego – określono zasady ochrony w strefach ochrony stanowiska archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Wymagania ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia - ustalono minimalną powierzchnię działek budowlanych i wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w celu zachowania standardów zamieszkania oraz odpowiednie parametry dróg umożliwiające działania ratunkowe.
6. Walory ekonomiczne przestrzeni – zmiana przeznaczenia przyczyni się do aktywizacji gospodarczej i spowoduje wzrost podatku od nieruchomości.
7. Prawo własności – właściciele terenu złożyli wnioski o zmianę przeznaczenia gruntów na cele mieszkaniowe jako kontynuację sąsiedniego zagospodarowania.
8. Potrzeby bezpieczeństwa państwa – nie występują.
9. Potrzeby interesu publicznego – zostały zabezpieczone poprzez określenie prawidłowych parametrów dróg, ograniczenie uciążliwości funkcjonowania obiektów i urządzeń do granic wyznaczonego terenu.
10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – planowana zabudowa może być zaopatrywana w media z istniejących w pobliżu i na terenie planu systemów infrastruktury technicznej /sieć wodociągowa, elektroenergetyczna nN/.
11. Zapewnienie udziału społeczeństwa – poprzez ogłoszenia i obwieszczenia, wyłożenie do publicznego wglądu, możliwość składania wniosków i uwag.
12. Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody – przy granicy terenów objętych planem istnieje sieć wodociągowa, z której może być zaopatrywana planowana zabudowa, istnieją rezerwy wydajności ujęcia i stacji wodociągowej.

Określając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne, a także wzięto pod uwagę analizy ekonomiczne (zawarte w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu), środowiskowe (przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, uwzględniono uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego) i społeczne (aktywizacja gospodarcza).

Przy sytuowaniu nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz jej walory ekonomiczne poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych w nawiązaniu do sąsiedztwa z możliwością rozbudowy istniejącego układu komunikacyjnego - minimalizowanie transportochłonności,
- mieszkańcy mogą korzystać z transportu zbiorowego, który występuje na drodze gminnej – w odległości ok. 200m,
- zapewniono rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – układ dróg i połączenie z układem lokalnym umożliwia poruszanie się pieszo i rowerem,
- nową zabudowę zlokalizowano jako kontynuację kształtującej się struktury funkcjonalno-przestrzennej jednostki osadniczej z dostępem do sieci komunikacyjnej i istniejących systemów infrastruktury technicznej.

Przedstawiony projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, która została przeprowadzona na etapie przystąpienia do sporządzania planu i zaakceptowana przez Radę Gminy w formie uzasadnienia do Uchwały Nr 159/XIX/2020 Rady Gminy Gostynin z dnia 26 lutego 2020 r. oraz poprzez Uchwałę Nr 116/XXI/2016 Rady Gminy Gostynin z dnia 30 maja 2016 r. *(dotyczącą analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym)*

Wpływ na finanse publiczne gminy w zakresie wydatków będzie ograniczony do rozbudowy systemów sieci wodociągowej, natomiast z tytułu zmiany przeznaczenia gruntu wzrosną dochody budżetu gminy powyższe zostało przedstawione w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu i jako załącznik nr 3 do Uchwały.