

UZASADNIENIE

do uchwały Nr. 401/XLI/2022 Rady Gminy Gostynin z dnia 22 czerwca 2022r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części
wsi Strzałki gmina Gostynin.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Strzałki gmina Gostynin przystąpiono na podstawie uchwały Rady Gminy Gostynin Nr 305/XLIV/2018 z dnia 26 czerwca 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Strzałki i części wsi Osada gmina Gostynin oraz uchwały Rady Gminy Gostynin Nr 189/XXIII/2020 z dnia 10 lipca 2020 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 305/XLIV/2018 Rady Gminy Gostynin z dnia 26 czerwca 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Strzałki i części wsi Osada gmina Gostynin.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Gminy Gostynin ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 559 z późn. zm.) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503).

Granice planu obejmują obszar o powierzchni ok. 11,5 ha, w skład którego wchodzi tereny części wsi Strzałki.

Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Gostynin stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń aktualnego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gostynin.

Studium w obszarze planu wyodrębnia następujące tereny:

- 1) tereny zabudowane i preferowane do rozbudowy dla funkcji mieszkaniowej,
- 2) strefy adaptacji, przekształceń i rozwoju zabudowy mieszkaniowej,
- 3) drogi powiatowej,
- 4) drogi gminnej.

Ustalenia planu realizują wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503).

Wymogi określone w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w niniejszym projekcie planu miejscowego uwzględniono w sposób następujący:

- 1) **wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:** poprzez ustalenie przeznaczenia terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w sposób harmonizujący z istniejącym zainwestowaniem i zabudową bezpośredniego sąsiedztwa,
- 2) **walory architektoniczne i krajobrazowe:** poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, zasad lokalizacji zabudowy w stosunku do dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz przez określenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych,
- 3) **wymagania ochrony środowiska:** poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wyrażające się m.in. zakazem lokalizacji realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyłączeniem

zabudowy mieszkaniowej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury, w szczególności budowy i modernizacji dróg, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych, a ponadto obowiązkiem ochrony powietrza atmosferycznego, wód podziemnych oraz ustaleniem minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej,

- 4) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** w obszarze objętym planem występuje zabytek archeologiczny, gdzie dla realizacji robót ziemnych lub dokonywania zmian charakteru dotychczasowej działalności wprowadza się konieczność przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzorów; projekt planu nie zawiera zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na niewystępowanie,
- 5) **wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia:** projekt planu miejscowego w treści uchwały zawiera ustalenia odnoszące się do zagadnień związanych z ochroną zdrowia, bezpieczeństwem ludzi i mienia oraz potrzeb osób niepełnosprawnych wyrażone min. poprzez zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować przekroczenia norm dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, z zakresu wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz zapewnienia stanowisk postojowych; projekt nie ustala stanowisk postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową,
- 6) **walory ekonomiczne przestrzeni:** obszar opracowania posiada dostęp do infrastruktury technicznej, która lokalizowana jest w pasach dróg publicznych; zaplanowana struktura funkcjonalno-przestrzenna, w tym układ drogowy, pozwoli na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę; zmiana przeznaczenia terenu przyczyni się do aktywizacji gospodarczej wsi podmiejskiej i spowoduje wzrost podatku od nieruchomości,
- 7) **prawo własności:** tereny są własnością prywatną i będą zagospodarowane zgodnie z ich przeznaczeniem w planie miejscowym i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- 8) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:** w obszarze planu ustalono obowiązek dostosowania dróg publicznych, sieci i urządzeń zaopatrujących w wodę i urządzeń telekomunikacyjnych, do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z wymaganiami przepisów dotyczących obronności państwa,
- 9) **potrzeby interesu publicznego:** zostały zabezpieczone poprzez określenie prawidłowych parametrów dróg oraz ograniczenie uciążliwości funkcjonowania obiektów i urządzeń do granic wyznaczonego terenu,
- 10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej:** projekt planu zawiera ustalenie zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej,
- 11) **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jasności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:**
 - a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz wyłożeniu tych dokumentów do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko - w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń

zamieszczonych na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy oraz na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Gminy Gostynin,

- b) umożliwienie składania wniosków i uwag do planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu drogi elektronicznej,
 - c) udostępnienie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz na żądanie drogą elektroniczną,
 - d) przeprowadzenie dyskusji publicznej.
- 12) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności:** w obszarze planu problem zaopatrzenia w wodę do picia oraz na cele przeciwpożarowe zapewniono poprzez ustalenia mówiące o możliwości przyłączenia obiektów do sieci wodociągowej; ponadto sieci i urządzenia zaopatrujące w wodę, muszą spełniać wymagania w sytuacji kryzysowych.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 gminy) i społeczne (aktywizacja gospodarcza).

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sytuowaniu nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz jej walory ekonomiczne poprzez:

- a) kształtowanie struktury przestrzennej w nawiązaniu do sąsiedztwa przy istniejących układach komunikacyjnych - minimalizowanie transportochłonności,
- b) mieszkańcy mogą korzystać z transportu zbiorowego tj. z komunikacji zapewnionej przez przedsiębiorstwa świadczące usługę przewozu osób,
- c) rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie pieszych i rowerzystów zapewniają odpowiednie szerokości istniejących dróg,
- d) nową zabudowę zlokalizowano w oparciu o istniejącą zabudowę z dostępem do sieci komunikacyjnej i istniejących systemów infrastruktury technicznej.

Przedstawiony projekt planu obszaru zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym Strzałki jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gostynin.

Wpływ na finanse publiczne gminy w zakresie wydatków nie będzie znaczący i ponadto rozłożony w czasie, natomiast z tytułu zmiany przeznaczenia wzrosną dochody budżetu gminy; powyższe zostało przedstawione w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu i jako załącznik nr 3 do Uchwały.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Stosownie do wymogów art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt, burmistrz albo prezydent dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz prowadzonego przez siebie rejestru wniosków dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu jest zgodny z wynikami „Analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin oraz planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego” przyjętej Uchwałą Nr 116/XXI/2016 Rady Gminy Gostynin z dnia 30 maja 2016r.