

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr 484/XLVII/2023**  
**Rady Gminy Gostynin**  
**z dnia 3 marca 2023 r.**

zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Huta Nowa, części wsi Zuzinów i części wsi Aleksandrynów, gmina Gostynin wpisuje się w politykę przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin. W studium obszary objęte planem określone są jako:

- obszary przekształceń i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego wg dominującej funkcji letniskowej i turystycznej oraz rolniczej,
- strefy potencjalnego rozwoju układu osadniczego preferowane dla rozwoju zabudowy rekreacyjnej i turystycznej,
- doliny cieków, 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 o charakterze rekreacji indywidualnej i jednorodzinnej oraz ustalonych gabarytach jest kontynuacją sukcesywnie rozwijającej się tego typu zabudowy w miejscowości Zuzinów, Huta Nowa, będzie częścią kształtującej się struktury osadniczej wsi związanej z posiadanymi walorami środowiska i położeniem między jeziorami.
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 RV, RVI, RVIZ, ŁV, ŁVI, Lzr-RV, Lzr-ŁVI nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i w znaczącej części pozostały w dotychczasowym użytkowaniu zabezpieczając powiązania przyrodnicze między jeziorami, grunty leśne LsV pozostawiono w dotychczasowym użytkowaniu,
4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego – określono zasady ochrony w strefach ochrony stanowisk 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 i wypoczynku oraz dopuszczono wykorzystanie terenów zieleni dla rekreacji,
6. walory ekonomiczne przestrzeni – zmiana przeznaczenia przyczyni się do aktywizacji gospodarczej i spowoduje wzrost podatku od nieruchomości,
7. prawo własności – właściciele terenu wnioskowali o możliwość rozwoju zabudowy rekreacyjnej jako kontynuację zagospodarowania określonego w obowiązującym planie,
8. potrzeby bezpieczeństwa państwa – nie występują,
9. potrzeby interesu publicznego – zostały zabezpieczone poprzez określenie prawidłowych

- parametrów dróg, zachowania terenów zieleni z możliwością ogólnodostępnej rekreacji,
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 – w pobliżu 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 (możliwość rozwoju rekreacji).

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 powiatowej graniczącej z terenem objętym planem,
- zapewniono rozwiązania przestrzenne ułatwiające się przemieszczanie 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 274/XXXI/2021 Rady Gminy Gostynin z dnia 24 czerwca 2021 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 5 do Uchwały.