

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Białe i Antoninów, gm. Gostynin, sporządzony jest na podstawie uchwały Nr 275/XXXI/2021 Rady Gminy Gostynin z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Białe i Antoninów, gm. Gostynin.

Celem sporządzonego planu jest wprowadzenie zmiany przeznaczenia terenów dotychczas niezainwestowanych, (m.in. parkingów publicznych, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej sezonowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów przeznaczonych do zalesień) oraz dostosowanie zapisów planu miejscowego do obowiązujących przepisów planowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że przewidywane funkcje nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gostynin przyjętego Uchwałą Nr 68/X/2003 Rady Gminy Gostynin z dnia 09 lipca 2003 roku, zmienionego uchwałą Nr 37/VI/2011 Rady Gminy Gostynin z dnia 31 marca 2011 roku. W studium obszar planu położony jest w strefach o następujących dominujących funkcjach: mieszkaniowa, rolnicza, letniskowa i turystyczna. Część terenu stanowi projektowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy. Wyznaczono także strefy potencjalnego rozwoju układu osadniczego o dominujących kierunkach zabudowy mieszkaniowej oraz rekreacyjnej i turystycznej.

Dla całego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Białe i Antoninów uchwalony Uchwałą Nr 302/XLVI/2006 Rady Gminy Gostynin z dnia 27 października 2006 r. Zgodnie z zapisami planu znaczną część terenu przeznaczono pod funkcje mieszkaniowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna MN, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna sezonowa MNS, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami MNU. Pozostałe tereny to tereny zieleni: lasy ZL, tereny przeznaczone do zalesień ZLD, łąki i pastwiska Ps, pola uprawne R oraz grunty przeznaczone pod drogi publiczne.

Obszar objęty planem jest w części zainwestowany. Główne zmiany, w stosunku do ustaleń poprzedniego planu miejscowego, dotyczą zmiany przeznaczenia terenów dotychczas niezagospodarowanych.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności z:

- 1) wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:
 - a) sporządzony plan miejscowy określa przeznaczenie terenu, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, a także określa stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, jak również sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodne z zasadami urbanistyki i architektury;
 - b) ponieważ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gostynin nie wskazuje na obszarze objętym planem obszarów przestrzeni

- publicznej to plan miejscowy nie ustala wymagań wynikających z kształtowania tych przestrzeni;
- 2) uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany,
 - 3) wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
 - a) sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska poprzez zapewnianie rozwiązania problemów zabudowy gminy takich jak gospodarka wodna, odprowadzanie ścieków, gospodarka odpadami i system transportowy oraz poprzez określenie zasad w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi i ochrony urządzeń melioracji,
 - b) w związku z art. 73 ust. 3 ustawy prawo ochrony środowiska w planie zakazano lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
 - c) obszar planu położony jest w zasięgu otuliny Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego, w granicach obszaru objętego projektem planu występują także pomniki przyrody – aleja drzew, a druga aleja znajduje się tuż za granicą planu, w związku z tym przy opracowywaniu planu wzięto pod uwagę wszelkie nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
 - d) na obszarze planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią: obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują warunki zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) na obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,
 - f) tereny których przeznaczenie zmienia plan nie są gruntami chronionymi na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych i w związku z tym nie było konieczne wystąpienie z wnioskiem o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
 - 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na występowanie obiektów i terenów, których konieczność ochrony wynika z przepisów odrębnych, sporządzony plan miejscowy zawiera odpowiednie ustalenia w tym zakresie;
 - 5) wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, a ustalenia dotyczące ochrony środowiska odnoszą się również do ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi;
 - 6) uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni – po wykonaniu analiz, w sporządzonym planie miejscowym wprowadzono nowe tereny zabudowy mieszkaniowej w wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno–przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, w sąsiedztwie innych terenów zainwestowanych,

- 7) uwzględnieniem prawa własności – sporządzony plan miejscowy uwzględnia prawo własności gruntów m.in. poprzez wprowadzenie przeznaczenia terenu zgodnego z sygnalizowaną wolą właścicieli działek położonych w obszarze planu;
- 8) uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa; w obszarze planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty ani nieruchomości uznane za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa, określone odrębnymi przepisami; ponadto określone w planie ustalenia zostały pozytywnie uzgodnione przez stosowne organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;
- 9) uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak np. budowa infrastruktury technicznej;
- 10) uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków, projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, do wyłożonego projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; po rozpatrzeniu uwag do projektu planu postanowiono o przedłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Białe i Antoninów, gm. Gostynin, Radzie Gminy Gostynin celem jego uchwalenia;
- 12) zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej; ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;
- 13) uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i przy określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na tereny sąsiednie, ich mieszkańców i użytkowników, gdyż stanowi kontynuację przeznaczenia określonego w obowiązującym planie miejscowym.

Projektowanie terenów pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów

ekonomicznych przestrzeni poprzez wprowadzenie możliwości zabudowy na tereny niezainwestowane.

Sporządzenie planu miejscowego jest zgodne z obowiązującą uchwałą nr 116/XXI/2016 Rady Gminy Gostynin z dnia 30 maja 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Do projektu planu sporządzona została prognoza finansowa. Zgodnie z jej wynikami, zapisy planu miejscowego nie będą się wiązać z wydatkami z budżetu gminy, jednak realizacja zabudowy, na terenach do tej pory niezainwestowanych wiązać się będzie z wpływami do budżetu gminy Gostynin z tytułu podatku od nieruchomości oraz z opłaty planistycznej.

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Białe i Antoninów, gm. Gostynin spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy Gostynin do uchwalenia oraz stanowił będzie należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.