

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr 27/III/2024**  
**Rady Gminy Gostynin**  
**z dnia 26 czerwca 2024 r.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar części wsi Białe, 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:

- strefa preferowana do rozwoju zabudowy rekreacyjnej i turystycznej.

W Studium przyjęto następujący układ struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy:

- we wsiach rolniczych i letniskowych przewiduje się również zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

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 lub letniskowej oraz ustalonych gabarytach jest kontynuacją sukcesywnie rozwijającej się tego typu zabudowy w miejscowości Białe, będzie częścią kształtującej się struktury osadniczej wsi związanej z położeniem przy jeziorze Białym.
2. walory architektoniczne i krajobrazowe – określone parametry kształtowania zabudowy nawiązują do wielkości obiektów znajdujących się w sąsiedztwie i określonych w projekcie planu ochrony GWPK – 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 nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Grunty leśne pozostawiono w dotychczasowym użytkowaniu.
4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego – ustalono ochronę stanowiska archeologicznego zgodnie z przepisami odrębnymi dot. zabytków,
5. wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia - ustalono minimalną powierzchnię działek budowlanych i wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w celu zachowania standardów zamieszkania, dopuszczono zabudowę usługowa w zakresie rekreacji, określono zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
6. walory ekonomiczne przestrzeni – zmiana przeznaczenia przyczyni się do aktywizacji gospodarczej i spowoduje wzrost podatku od nieruchomości,
7. prawo własności – właściciel terenu złożył wniosek o zmianę zasad zagospodarowania określonych w obowiązującym planie miejscowym,
8. potrzeby bezpieczeństwa państwa – nie występują,
9. potrzeby interesu publicznego – zostały zabezpieczone poprzez zapewnienie dostępu do drogi publicznej, 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 i projektowanych wzdłuż drogi powiatowej systemów

infrastruktury technicznej /sieć wodociągowa, elektroenergetyczna nN/, planowany jest też rozwój kanalizacji we wsi.

11. zapewnienie udziału społeczeństwa – poprzez ogłoszenia o zbieraniu wniosków do planu, prowadzeniu konsultacji społecznych w formie wyłożenie do publicznego wglądu, spotkania otwartego i dyżuru projektanta oraz możliwość składania wniosków i uwag,
12. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody – wzdłuż drogi powiatowej 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 (zachowano też funkcje terenu określone w obowiązującym planie), 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 dostępem do układu komunikacyjnego - minimalizowanie transportochłonności,
- mieszkańcy mogą korzystać z transportu zbiorowego, który występuje na drodze powiatowej – przystanek w odległości ok. 700m,
- zapewniono rozwiązania przestrzenne ułatwiające się przemieszczanie pieszych i rowerzystów – teren położony przy drodze powiatowej umożliwiające poruszanie się pieszo i rowerem,
- nową zabudowę zlokalizowano w kształtującej się strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednostki rekreacyjnej 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 522/XLVIII/2023 z dnia 26 kwietnia 2023 r. oraz poprzez [Uchwałę Nr 116/XXI/2016 Rady Gminy Gostynin z dnia 30 maja 2016 r. \(dotyczącą analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym\)](#)

Określone zasady zagospodarowania nie będą miały wpływu na finanse publiczne gminy w zakresie wydatków i dochodów, powyższe zostało przedstawione w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu i jako załącznik nr 3 do Uchwały.