

Uzasadnienie
zawierające objaśnienia przyjętych kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy, wpływu uwarunkowań, o których mowa
w art. 10 ust. 1 ustawy, oraz bilansu terenów przeznaczonych pod
zabudowę na te kierunki

Podstawą opracowania zmiany studium jest uchwała Nr 485/XLVII/2023 Rady Gminy Gostynin z dnia 3 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin.

Procedura zmiany studium prowadzona była zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739) z uwzględnieniem zapisu art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688).

Stosownie do przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest aktem polityki przestrzennej gminy, określającym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Jest ono aktem kierownictwa wewnętrznego, które do wejścia w życie planu ogólnego stanowi postawę do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a rada gminy może uchwalić plan miejscowy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, o czym stanowi art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w brzmieniu sprzed zmiany ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw – Dz. U. 2023 poz. 1688).

Zgodnie z art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688), *Do spraw opracowania i uchwalania studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy albo ich zmian stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym, jeżeli: 1) przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy wystąpiono o opinie i uzgodnienia projektów tych studiów albo ich zmian;*. W przedmiotowym przypadku, opracowania zmiany studium powyższy zapis ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. pozwolił na procedowanie zmiany studium i podjęcie uchwały w sprawie: zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin.

Zawartość merytoryczna Studium została określona w art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w brzmieniu sprzed zmiany ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw – Dz. U. 2023 poz. 1688).

Do ww. ustawy Minister Rozwoju i Technologii wydał Rozporządzenie z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. 2021 poz. 2405). Rozporządzenie określa sposób wykonania zmiany studium. Przepisy niniejszego rozporządzenia stosuje się do projektu zmiany studium w zakresie objętym zmianą. Nałożony jest natomiast obowiązek, przy zmianie polegającej na uzupełnieniu o pojedyncze ustalenia, opracowania ujednoliconej formy projektu studium z wyróżnieniem projektowanej zmiany zarówno w części tekstowej jak i graficznej. Forma ujednolicona stanowi załącznik do uchwały.

Ustalenia przyjęte w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin nie wskazywały obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW stąd konieczne było przystąpienie do opracowania zmiany studium.

Zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin objęto nieruchomości, których wykaz przedstawiono w poniższej tabeli:

L.p.	Obręb geodezyjny	Nr działki
1.	Marianka	107/2, 108, 112/5
2.	Sokołów	142
3.	Lipa	99
4.	Zwoleń	102, 105/1
5.	Osiny	260/3, 262/5, 263/4, 264
6.	Helenów	107
7.	Sierakówek	206/3
8.	Ruszków	89/1, 75/6
9.	Dąbrówka	148/2
10.	Jaworek	30/1, 28/1, 25/2, 60/1, 81/4, 81/5, 83/1
11.	Leśniewice	57/1, 57/2, 93, 94, 95, 96/2, 228/3, 228/5, 190/93, 190/95
12.	Białotarsk	116/2, 159/2
13.	Kazimierzów	106/2
14.	Podgórze	96/2
15.	Sałki	112
16.	Zaborów Stary	184/4
17.	Kozice	114/1
18.	Gulewo	74/1
19.	Wrząca	13/2
20.	Polesie	27, 36/1
21.	Pomarzanki	36/1

Obszar objęty zmianą Studium położony jest w różnych obrębach gminy i obejmuje powierzchnię około 167,4 ha. Granice terenów objętych zmianą „Studium” wskazano na załączniku nr 2 do uchwały w sprawie zmiany studium.

Wpływ uwarunkowań, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy, przedstawiony został szczegółowo w części 2b treści załącznika nr 1.2 do uchwały w sprawie zmiany studium.

Obszary objęte zmianą studium to głównie tereny użytkowane rolniczo – grunty orne, głównie grunty niezabudowane. Na pojedynczych terenach występują grunty leśne bądź zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne lub wzdłuż rowów i cieków, które mają charakter zieleni nieurządzonej. W pobliżu bądź na skraju terenów objętych zmianą Studium funkcjonuje i rozwija się zabudowa mieszkaniowa i zabudowa zagrodowa. Tereny objęte zmianą są przeważnie dobrze skomunikowane i położone są przeważnie przy drogach gminnych, powiatowych bądź wojewódzkich czy w jednym przypadku (Pomarzanki, działka 36/1) w pobliżu autostrady A1. W zakresie uzbrojenia w infrastrukturę techniczną są to tereny sytuowane albo w sąsiedztwie, albo takie tereny przez, które przebiegają linie elektroenergetyczne. Istniejący stan infrastruktury technicznej, zwłaszcza elektroenergetycznej na terenach i w pobliżu terenów objętych zmianą studium predestynuje przedmiotowe tereny pod rozwój odnawialnych źródeł energii – paneli fotowoltaicznych.

Przez niektóre tereny objęte zmianą studium bądź w pobliżu niektórych terenów objętych zmianą studium przebiegają gazociągi o znaczeniu magistralnym, od których należy zachować odległości zgodnie z przepisami odrębnymi.

Z istotnych uwarunkowań mających wpływ na przyjęte kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy dla terenów objętych zmianą istotne jest m.in. to, że jeden obszar, którego dotyczy zmiana studium zlokalizowany jest w granicach Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego, jeden obszar zlokalizowany jest w Otulinie Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego, a dziewięć obszarów znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu – Dolina Skrwy Lewej. Ponadto na siedmiu obszarach objętych zmianą studium znajdują się stanowiska archeologiczne. Wzięto pod uwagę również rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych. Przeanalizowano także warunki i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, oraz zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem, wzięto również pod uwagę istniejące i potencjalne zagrożenia ludzi i jej mienia, a także potrzeby i możliwości rozwoju gminy z uwzględnieniem analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, jak również prognoz demograficznych i możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, jak również sporządzono wymagany bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę co szczegółowo zostało opisane w treści zał. 1.2 do uchwały w sprawie zmiany studium. W wyniku przeprowadzonych analiz i bilansu stwierdzić należy, że w Wieloletniej Prognozie Finansowej na lata 2022-2032 wykazano, że kondycja finansowa gminy pozwala na realizację podstawowych przedsięwzięć obejmujących infrastrukturę techniczną, transportową czy społeczną. Co więcej, gmina ma możliwość dostosowywania polityki finansowej do aktualnych, a przy tym najbardziej priorytetowych potrzeb występujących na jej obszarze.

Jednocześnie należy podkreślić, iż tereny wyznaczone w zmianie studium do realizacji inwestycji mieszkaniowych, usługowych i przemysłowych nie przekładają się na konieczność wykonania zadań własnych gminy, a co za tym idzie, zwiększenia jej zobowiązań finansowych. Przedsięwzięcia związane z wyznaczonymi w zmianie studium obszarami, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii nie wpłyną na konieczność wydatkowania środków z budżetu gminy, a wręcz funkcjonowanie tego rodzaju obszarów na terenie których wytwarzana będzie energia z odnawialnych źródeł energii wpływać będzie in plus na wysokość dochodów gminy.

W zmianie studium przeanalizowano również stan prawny gruntów; występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych; występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych; występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla; występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych; stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami; zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych; wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

Na terenach objętych zmianą studium wyznaczono głównie tereny PE – obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW – farma fotowoltaiczna. Na obszarach tych zakazuje się lokalizacji wiatraków wytwarzających energię elektryczną z energii wiatru. Na obszarach tych dopuszczono rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – paneli fotowoltaicznych o łącznej mocy zainstalowanej większej lub równej lub mniejszej niż 500 kW. Na obszarach tych dopuszczono zachowanie dotychczasowej funkcji rolniczej i jej pozostawienie lub wyznaczenie jej w ramach wyznaczonych obszarów w dowolnej proporcji.

Poza terenami PE (obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW), w oparciu o diagnozę stanu obecnego i uwarunkowania o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w brzmieniu sprzed zmiany ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw – Dz. U. 2023 poz. 1688), wskazano również następujące kierunki rozwojowe:

- obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji – mieszkaniowej (oznaczone symbolem – M)
- obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji - zabudowy zagrodowej (oznaczone symbolem – RM)
- obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg. dominującej funkcji - produkcyjno-składowej (oznaczone symbolem – P)
- tereny upraw rolnych (oznaczone symbolem – R)
- lasy, tereny zadrzewione i zakrzewione (oznaczone symbolem – L)
- strefy przyrodniczo-krajobrazowe (oznaczone symbolem – ZK)
- akwenu i cieków wodne (oznaczone symbolem – W)

Dla wyżej wymienionych w zmianie studium terenów wskazano odpowiednie ustalenia.

Projekt zmiany Studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 26 kwietnia 2024 r. do dnia 27 maja 2024 r., we wskazanym terminie do składania uwag, który minął z dniem 17 czerwca 2024 r., nie wniesiono żadnych uwag.

Mając na uwadze art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739) z uwzględnieniem zapisu art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688), który stanowi, że kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy, za zasadne uważa się podjęcie przedmiotowej uchwały.