

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Nagodów, gmina Gostynin sporządzony jest na podstawie uchwały Nr 319/XLI/2014 z dnia 27 lutego 2014 r. Rady Gminy Gostynin w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Nagodów, gmina Gostynin zmienionej uchwałą Nr 39/VI/2015 Rady Gminy Gostynin z dnia 27 maja 2015 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Nagodów, gmina Gostynin wskazuje przede wszystkim tereny przeznaczone na rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z obsługującym ją układem dróg oraz wyznacza obszary do zachowania jako tereny leśne, użytki zielone, wody powierzchniowe, a także obszary produkcji rolniczej i tereny przeznaczone pod układ komunikacyjny i infrastrukturę techniczną.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 t.j.) stwierdza się, że przewidywane funkcje są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gostynin przyjętego uchwałą Nr 37/VI/2011 Rady Gminy w Gostyninie z dnia 31 marca 2011 r. Przeważająca część obszaru objętego sporządzanym planem położona jest w studium w strefie adaptacji, przekształceń i rozwoju zabudowy mieszkaniowej. Ponadto obszar objęty planem jest w części zainwestowany.

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 (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 t.j.), 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, ochrony urządzeń melioracji, i ochrony przed hałasem,
 - b) południową część obszaru planu obejmuje Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Skrzy Lewej, obowiązują tam nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w

zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,

- c) północna część obszaru planu położona jest w Otulinie Gostyńsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują tam 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 o prawdopodobieństwie występowania raz na 100 lat – $p = 1\%$, obowiązują na nich zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego,
 - e) na obszarze planu nie występują tereny górnicze, i obszary osuwania się mas ziemnych w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,
 - f) na obszarze planu występują grunty leśne chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w związku z tym konieczne było wystąpienie z wnioskiem o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- 4) wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze planu występują stanowiska archeologiczne, w związku z tym wyznaczono w planie strefy konserwatorskie ochrony archeologicznej - prowadzone w nich roboty ziemne lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie podlegają ochronie w oparciu o przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
 - 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 przeznaczono, głównie na glebach słabych klas oraz poza terenami lasów, nowe tereny pod rozwój zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej oraz wprowadzono zakaz zabudowy na terenach położonych w dolinach rzecznych, oddalonych od obszarów zainwestowanych w celu ograniczenia kosztów związanych z rozwojem komunikacji i sieci uzbrojenia;
 - 7) uwzględnieniem prawa własności – sporządzony plan miejscowy uwzględnia prawo własności gruntów m.in. poprzez wprowadzenie przeznaczenia terenu zgodnego z sygnalizowaną wolą właściciela 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 wyłożeń 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; W trakcie prowadzonej procedury organizowane były również dodatkowe spotkania z mieszkańcami; Po rozpatrzeniu uwag do projektu planu postanowiono o przedłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nagodów, gmina 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.

Projektowanie terenów uwzględniało wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez planowanie nowej zabudowy w sąsiedztwie wykształconej zwartej struktury funkcjonalno–przestrzennej w granicach jednostki osadniczej oraz poprzez zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających komunikację.

Sporządzenie planu miejscowego jest zgodne z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, oceny aktualności obowiązujących: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gostynin i miejscowych planów zagospodarowanie przestrzennego na terenie Gminy Gostynin” sporządzonej w 2016 r. oraz uchwałą nr 116/XX/2016 Rady Gminy Gostynin z dnia 30 maja 2016 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gostynin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Gostynin. Sporządzany plan miejscowy zawiera wszystkie wymagane przepisami ustalenia.

Do projektu planu sporządzona została prognoza finansowa. Zgodnie z jej wynikami, przyjęcie projektu planu spowoduje wpływy do budżetu gminy Gostynin z tytułu opłaty planistycznej oraz z podatku od nieruchomości. Uchwalenie planu wiązać się będzie również z

koniecznością wydatków Gminy na wykup gruntów pod urządzenie dróg o parametrach wynikających z przepisów o drogach publicznych oraz na realizację infrastruktury technicznej – kanalizacji sanitarnej.

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 (Dz. U. z 2017 r., poz. 1405 t.j.). Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu.

Miejscowy plan zagospodarowania dla części wsi Nagodów, gmina 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 pozwoleniu na budowę i innych decyzji administracyjnych.