

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Zajączkowo, gmina Grodziczno

1. Podstawa prawna

Uchwała zostanie podjęta na podstawie na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XVIII/121/2020 Rady Gminy Grodziczno z dnia 08 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Zajączkowo, gmina Grodziczno, która określa granice obszaru objętego projektem planu.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są poprzez wyznaczenie granic terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ustaleniu nieprzekraczalnej linii zabudowy, która ma ukształtować linię zabudowy nowych budynków. Określono również wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe:

W granicach obszarów objętych planem oraz w ich sąsiedztwie zlokalizowane są budynki mieszkalne jednorodzinne oraz gospodarcze. Ustalono w projekcie planu wysokości zabudowy nawiązując do istniejących budynków.

c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w których wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń, prowadzenia działalności wytwórczej, powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko. Określono klasyfikację ochrony akustycznej, dla terenów przeznaczonych pod zabudowę. Omawiany obszar położony jest poza Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych. Gmina Grodziczno w całości leży w zasięgu Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) o kodzie PLGW200039.

W granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się terenów gdzie występują grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III, dla których konieczne jest uzyskanie zgody ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

W granicach opracowania nie występują grunty leśne.

Uchwalenie planu wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równolegle do procedury planistycznej. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wymaga zaopiniowania przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

- d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
W granicach planu nie występują: obiekty wpisane do rejestru zabytków, obiekty architektury i budownictwa znajdujące się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, krajobrazy kulturowe, dobra kultury współczesnej.
- e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
W celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia te związane są z pasami technicznymi linii elektroenergetycznych średniego napięcia, w których obowiązują zasady zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi, które tracą ważność po likwidacji lub skablowaniu linii elektroenergetycznej.
Wyznaczono strefę kontrolowaną dla gazociągu wysokiego ciśnienia G300 w granicach, której obowiązują zasady zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi, które tracą ważność po likwidacji.
Projekt planu określa ustalenia zapewniające ochronę przeciwpożarową obiektów budowlanych.
- f) walory ekonomiczne przestrzeni:
Tereny wyznaczone w projekcie planu zlokalizowane są w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, przy istniejących drogach publicznych, przez co nie wymagają wyznaczania nowych dróg. Sprawia to, iż dla projektowanych terenów, niedużymi nakładami finansowymi można zapewnić dostęp do drogi publicznej, a uzupełnienie istniejącej zabudowy nie będzie obciążać budżetu gminy.
- g) prawo własności:
Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Ustalenia planu wynikają z wniosków właścicieli nieruchomości i samorządu oraz z ustaleń obowiązującego studium, które określiło kierunki rozwoju dla tych terenów.
- h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:
Obszary objęte planem nie obejmują terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczą z takimi terenami. Projekt planu zostanie uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.
- i) potrzeby interesu publicznego:
Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu wynika z wniosków właścicieli nieruchomości, samorządu oraz z ustaleń obowiązującego studium, które określiło kierunki rozwoju dla tych terenów. Uchwalenie planu ma za zadanie zaspokojenie potrzeb ludzi.
- j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:
W granicach obszaru objętego projektem planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie występuje infrastruktura, elektroenergetyczna oraz telekomunikacyjna. Wyposażenie terenów w sieć wodociągową i kanalizacji sanitarnej będzie wymagało budowy gminnej sieci kanalizacyjnej.
- k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Gminy Grodziczno uchwały Nr XVIII/121/2020 Rady Gminy Grodziczno z dnia 08 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Zajączkowo, ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 21 września 2020 r.

W okresie wskazanym w ogłoszeniu złożono 12 wniosków do projektu planu.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego zamieszczono w prasie miejscowej na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego zamieszczono w prasie miejscowej na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2022 r. do 2022 r. Dnia 2022 r. w o godz. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 2022 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu.

Składanie wniosków do projektu planu było możliwe za pomocą: poczty na adres Urząd Gminy Grodziczno, 13-324 Grodziczno, Grodziczno 17a, osobiście w godzinach urzędowania, korespondencyjnie na ww. adres, ustnie do protokołu, za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres : ug@grodziczno.pl.

l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Na każdym etapie sporządzania projektu 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 Grodziczno.

m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Ustalenia planu przewidują zaopatrzenie w wodę do celów bytowo gospodarczych z projektowanej sieci wodociągowej – włączenie do istniejącej sieci gminnej na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci. Do czasu budowy sieci wodociągowej adaptuje się istniejącą sieć wiejską oraz istniejące ujęcia wody. Dopuszczono możliwość lokalizacji indywidualnych ujęć wody.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu wynika z wniosków właścicieli nieruchomości, samorządu oraz z ustaleń obowiązującego studium, które określiło kierunki rozwoju dla tych terenów. Ustalenia planu mają za zadanie m.in. przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową części nieruchomości użytkowanych rolniczo przyległych do istniejących dróg. Projektowane rozwiązania nie spowodują konieczności budowy nowych odcinków dróg.

Do projektu planu sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia projektu planu, w której przyjęto 10-letni okres analizy od uchwalenia planu. W analizie określono szacowane nakłady związane z realizacją ustaleń planu, szacowane wpływy do budżetu gminy oraz prognozowane możliwości budżetu. Projekt planu został sporządzony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i został przesłany do zaopiniowania przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Obszary objęte ustaleniami planu położone są w granicy jednostki osadniczej miejscowości Zajączkowo. Ustalenia planu przewidują wprowadzenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w bezpośrednim sąsiedztwie już istniejącej zabudowy. Projektowane szerokości dróg publicznych umożliwią budowę chodników oraz ścieżek rowerowych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

W związku z art. 32 ust. 1 w 2016 r. wykonano opracowanie „Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodziczno i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, w którym dokonano analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Przeanalizowano ustalenia obowiązującego studium i planów miejscowych oraz wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych. Ww. ocena została przyjęta uchwałą Nr XXVII/174/16 Rady Gminy Grodziczno z dnia 28 grudnia 2016 r. Wyniki analizy wskazują, na konieczność opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów pod budownictwo mieszkaniowe w związku z istniejącymi i planowanymi budowlami elektrowni wiatrowych w tych miejscowościach, w których takie inwestycje są planowane.

W związku z powyższym, podjęto uchwałę Nr XVIII/121/2020 Rady Gminy Grodziczno z dnia 08 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Zajączkowo. Należy stwierdzić, że opracowanie planu dla obszarów objętych projektem planu jest zgodne z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ustalenia planu nie będą wymagały budowy nowych dróg. W przypadku zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę gmina może liczyć na wpływy z podatku od nieruchomości.