

UZASADNIENIE

do projektu chwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu wsi Gowidlino

1. Podstawa prawna

Uchwała zostanie podjęta 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. 13723), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXVI/283/2017 Rady Gminy Sierakowice z dnia 22 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu wsi Gowidlino, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym.

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 głównie poprzez określenie granic terenów przeznaczonych pod zabudowę, terenów zieleni oraz terenów rolnych i leśnych. Wyznaczono granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach ich zagospodarowania, nieprzekraczalną linię zabudowy, które mają ukształtować linię zabudowy nowych budynków oraz określono wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę. Parametry nowej zabudowy nawiązują do istniejącej zabudowy oraz do ustaleń obowiązującego dla części obrębu Gowidlino planu miejscowego. Wprowadzono możliwość lokalizacji usług, jako uzupełnienie funkcji podstawowej terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Wprowadzono zakaz realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 100 m², chyba że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów ustalają inaczej. Ustalono rodzaj i kolorystykę stosowanych materiałów elewacyjnych oraz kolorystykę pokryć dachowych. W treści uchwały oraz na załącznikach graficznych wskazano osie, punkty i ciągi widokowe oraz budynki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Na obszarze objętym planem występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa oraz produkcyjna. W części wschodniej planu występują dość duże kompleksy leśne wymagające ochrony. Miejscowość Gowidlino leży nad jeziorem Gowidlińskim. Część obszaru objęte planem położona jest w granicach Gowidlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, co wymusza konieczność dostosowania ustaleń planu do nakazów i zakazów obowiązujących dla tej formy ochrony. W celu ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono konieczność ochrony ekspozycji budynku kościoła zlokalizowanego na terenie 1Ukr jako dominanty przestrzennej oraz wprowadzono zakaz lokalizacji budynków na terenach rolnych z dopuszczeniem lokalizacji wiat. Tereny leśne oraz większość terenów dolinnych pozostawiono jako tereny wolne od zabudowy, wskazano budynki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków oraz wprowadzono zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej.

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

Fragment obszaru planu objęty jest ochroną prawną Gowidlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego zastosowanie mają nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody. Granicę Gowidlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wskazano na rysunku planu. Na obszarze planu poza obszarem Gowidlińskiego obszaru Chronionego Krajobrazu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej, w tym łączności publicznej oraz terenów A.2RM, A.3RM, A.4RM, A.5RM, A.6RM, A.1RU, A.2RU, B.1RM, B.3RM, B.4RM, B.12MN/U, B.1P/U na których dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. W granicach Gowidlińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zasady lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko regulują przepisy odrębne. W uchwale określono ustalenia dotyczące ochrony gleb, siedlisk i stanowisk chronionych gatunków oraz stosunków wodnych, sieci hydrograficznej i melioracji. Dla wybranych rodzajów zabudowy ustalono klasyfikacje ochrony akustycznej. Część gruntów przyległych do jeziora Gowidlińskiego znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, jednak nie wpływa on w znaczący sposób na sposób zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Na terenie objętym projektem planu nie występują grunty rolne klasy III. Część gruntów leśnych, które przeznaczono pod zabudowę usług turystyki i układ komunikacyjny wymagały uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Projekt planu miejscowego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równoległe do procedury planistycznej.

- d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

W obszarze objętym planem występują obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków. Są to budynki mieszkalne i usługowe oraz stanowiska archeologiczne. Dla tych obiektów ustalono szczegółowe zasady zagospodarowania określone w Rozdziale 4 uchwały. Ustalono konieczność ochrony ekspozycji budynku kościoła zlokalizowanego na terenie 1Ukr jako dominanty przestrzennej oraz ustalono strefę ochrony konserwatorskiej układu zespołu ruralistycznego wsi Gowidlino wraz ze strefą jej ekspozycji.

- 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 istniejącymi liniami średniego napięcia, strefami sanitarnymi od terenu cmentarza oraz z sąsiedztwem terenów leśnych, które graniczą z terenami przeznaczonymi pod zabudowę. Plan określa również zasady zapewniania ochrony przeciwpożarową obiektów budowlanych. Dla całego obszaru planu ustalono zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii przemysłowych. W sąsiedztwie jeziora Gowidlińskiego wskazano obszary szczególnego zagrożenia powodzią na których obowiązują ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi. W zakresie potrzeb osób niepełnosprawnych określono wymagania związane z zapewnieniem miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Walorami ekonomicznymi przestrzeni obszaru objętego planem są jego wysokie walory krajobrazowe związane z jeziorem Gowidlińskim oraz obszarami leśnymi. Obszar Gowidlina stanowi atrakcyjny teren do mieszkania oraz rekreacji sezonowej lub codziennej, co potwierdza liczba nowo powstałych domów mieszkalnych i letniskowych.

g) prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Realizacja układu komunikacyjnego będzie wymagała wykupu części działek przeznaczonych pod drogi przez zarządców dróg zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczy z takimi terenami.

i) potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie nowego planu miejscowego dla wsi Gowidlino głównie wynika z wniosków złożonych przez mieszkańców lub właścicieli nieruchomości.

j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

W granicach obszaru objętego planem miejscowym występuje infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna oraz telekomunikacyjna. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej. Dopuszczono możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem miejscowym, jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych.

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 na tym etapie zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonym w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Gminy Sierakowice uchwały Nr XXVI/283/2017 z dnia 22 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu wsi Gowidlino ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 22 marca 2017 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu złożono 20 wniosków do projektu planu miejscowego.

Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień oraz zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne projekt planu wyłożono do publicznego wglądu.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 13 stycznia 2020 r. do 14 lutego 2020 r. Dnia 27 stycznia 2020 r. w Urzędzie Gminy Sierakowice pok. nr 303 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 02.03.2020 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi do projektu planu. W terminie złożono 25 uwag, które zostały częściowo uwzględnione przez Wójt Gminy Sierakowice

W związku z uwzględnieniem części uwag koniecznym było wprowadzenie zmian do projektu planu i wysłanie do ponownych opinii i uzgodnień w niezbędnym zakresie.

Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 6 września 2021 r. do 28 września 2021 r. Dnia 9 września 2021 r. w Urzędzie Gminy Sierakowice odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 13 października 2021 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagi do projektu planu.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczano w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej. Składanie wniosków do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

- l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczano w prasie lokalnej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

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

W granicach obszaru objętego planem miejscowym występuje infrastruktura wodociągowa, która zapewnia dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej, w tym zapewnienie ochrony przeciwpożarowej z wodociągów oraz z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi.

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.

Główną przesłanką związaną z podjęciem przez Radę Gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu wsi Gowidlino, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym były wnioski osób i firm oraz dostosowanie planu, który obowiązuje na części tego terenu do obowiązujących przepisów prawa.

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

Tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią uzupełnienie już istniejącej wykształconej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej wsi Gowidlino. Zminimalizowało to konieczność wyznaczenia nowych dróg obsługujących obszar planu oraz nieznacznie zwiększyło transportochłonność układu przestrzennego. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie poprzez indywidualne środki transportu. Projektowane parametry układu komunikacyjnego dróg publicznych spełniają wymagania określone w przepisach odrębnych, przez co będzie możliwa rozbudowa i budowa 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, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Projekt planu miejscowego jest zgodny ze sporządzoną oceną aktualności studium i planów miejscowych o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – uchwała nr V/53/19 Rady Gminy Sierakowice z dnia 5 marca 2019 r. Plan miejscowy swoimi ustaleniami nie ogranicza możliwości spełnienia wymagań związanych z zapewnieniem dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej, cyfrowej i informacyjno-komunikacyjnej.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Plan wyznacza nowe drogi publiczne, dla których koniecznym będzie wykup części nieruchomości przeznaczonych pod drogę. Część istniejących dróg wymaga poszerzenia, co spowoduje konieczność przejęcia tych fragmentów dróg przez zarządców dróg. Dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN, MN/U, U, Ut, P/U, RM, RU ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%. W obszarze planu zlokalizowana jest infrastruktura techniczna (wodociągowa i kanalizacyjna) jednak plan nie wyklucza konieczności budowy, przebudowy lub rozbudowy infrastruktury w związku z realizacją inwestycji celu publicznego wynikającej z ustalonego przeznaczenia. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gminy mogą rekompensować sobie koszty budowy infrastruktury technicznej pobieraną od właścicieli nieruchomości (w niektórych przypadkach także od użytkowników wieczystych) opłatą adiacencką. Stosownie do art. 143 ust. 1 ugn opłatę wolno ustalić, gdy infrastruktura została wybudowana z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi.