Mieścisko, dnia, …….…….2018 r.

**UZASADNIENIE**

Na podstawie art. 15. ust 1. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2016 poz. 778 ze zm.) dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący tereny obrębu geodezyjnego Żabiczyn- wieś Żabiczyn cześć Zachodnia, gmina Mieścisko

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Podstawa prawna** | | | **Sposób realizacji** |
| Art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2016 poz. 778) | Art. 1 ust 2., w związku z art.15 ust 1 pkt 1 | Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury | Obszar opracowania planu położony jest w północnej części gminy Mieścisko w centrum wsi Żabiczyn. Wschodnią granicę planu stanowi droga powiatowa nr 1692P (Żabiczyn – Zakrzewo – Mieścisko) łącząca się z drogą powiatową 1609P (Wągrowiec (ul. Janowiecka) - Rąbczyn - Mirkowice - gr. woj. kujawsko - pomorskiego (Janowiec Wlkp.) objętą w części również planem miejscowym. W sąsiedztwie planu znajdują się tereny z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną, usługową oraz zespół dworski wraz  z zabudowaniami i parkiem ujęte w Gminnym Programie Opieki Nad Zabytkami.  Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr XXVI/195/13 z dnia 10 września 2013 r. dla obszaru opracowania, wyznaczono następujące przeznaczenie:  - treny mieszkaniowo - usługowe  - tereny mieszkaniowe,  - tereny usługowe,  - tereny sportu,  - tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej,  - drogi powiatowe.  Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały uwzględnione poprzez: wprowadzenie funkcji terenu zgodnej z obowiązującym studium, wyznaczenie linii zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi w stosunku do terenów dróg publicznych, określenie parametrów projektowanej zabudowy, będących w harmonii z zabudową sąsiadującą oraz funkcją terenu. |
| Walory architektoniczne i krajobrazowe | Z uwagi na występowanie różnych form architektonicznych zabudowy ustalono parametry dla planowanej zabudowy, nawiązując do terenów sąsiednich oraz istniejącej zabudowy objętej przedmiotowym planem miejscowym. |
| Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych | Część terenu objętego planem stanowią grunty klasy IIIb, które na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. , poz. 1161), uzyskały zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, decyzją z dnia 26 czerwca 2018 r. (znak sprawy GZ.tr.602.312.2017).  W opracowywanym planie w celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustalono: obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, takich jak dla terenu przeznaczonego na cele mieszkaniowe, zakaz lokalizacji szpitali i stacji benzynowych, dopuszczenie lokalizacji usług nieuciążliwych, zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów rolniczych i zieleni nieurządzonej, ochronę istniejących drzew, które nie kolidują z planowanym przeznaczeniem i zagospodarowaniem, zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, lokalizację stref zieleni wysokiej, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie z dopuszczeniem odprowadzania do kanalizacji deszczowej. |
| Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej | Obszar objęty planem miejscowym sąsiaduje zespołem dworskim składającym się  z zabudowań (dwór, budynki gospodarcze itp.) oraz parku, ujętym w Gminnym Programie Opieki Nad Zabytkami. W granicach opracowania planu miejscowego znajdują się natomiast czworak i rządcówka (dawny dom włodarzy) wchodzący w skład ww. zespołu dworskiego.  W planie miejscowym uwzględniono lokalizację ww. zabudowań, wprowadzając ustalenia mające na celu zachowanie ich tradycyjnych gabarytów i rozwiązań architektonicznych. |
| Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych | W celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi w planie miejscowym określano obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, takich jak dla terenu przeznaczonego na cele mieszkaniowo-usługowe.  W przedmiotowym planie miejscowym ustalono obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zapatrzonych w kartę parkingową  z uwzględnieniem przepisów odrębnych w tym zakresie. |
| Walory ekonomiczne przestrzeni | Walorami ekonomicznymi przestrzeni obszaru opracowania stanowi:  - bezpośrednie sąsiedztwo terenów zabudowanych wsi Żabiczyn, zainwestowanych  w podobny sposób oraz bezpośredni dostęp do dróg publicznych,  - istniejąca infrastruktura – sąsiedztwo oraz występowanie bezpośrednio w granicach opracowania infrastruktury technicznej, niezbędnej do obsługi funkcji przewianych  w projekcie planu miejscowego. |
| Prawo własności | Zgodnie z rejestrem gruntów i budynków działki ewidencyjne znajdujące się w granicach opracowania planu miejscowego, stanowią własność osób fizycznych oraz Skarbu Państwa. Stwierdzić należy, iż ustalania planu miejscowego nie będą ingerowały w prawo do dysponowania nieruchomościami. |
| Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa | Nie występuje potrzeba określania w planie miejscowym. |
| Potrzeby interesu publicznego | Obecnie obszar opracowania jest częściowo zainwestowany w zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną z towarzyszącą zabudową gospodarczo-garażową oraz zabudową usługową. W ramach planu miejscowego znajdują się ponadto tereny usług sportu i rekreacji oraz tereny wykorzystywane jako tereny prywatnych ogrodów. Opracowanie przedmiotowego planu miejscowego ma na celu umożliwienie realizacji inwestycji polegającej na budowie zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy usługowej wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym w celu zaspokojenia potrzeb społeczności lokalnej w zakresie dostępności nowych miejsc zamieszkania i usług. |
| Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych | Plan miejscowy przewiduje rozwój infrastruktury technicznej w całym obszarze opracowania planu z uwzględnieniem przepisów odrębnych. Realizacja infrastruktury technicznej będzie następować sukcesywnie wraz z postępem zagospodarowania terenów. Z uwagi na zakres przewidzianej w planie miejscowym funkcji tj. zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy usługowej wystąpi potrzeba rozbudowy systemu infrastruktury technicznej. Większość niezbędnej infrastruktury technicznej znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie oraz w granicach terenu opracowania. |
| Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego  oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej | Zapewnienie udziału w pracach nad projektem planu miejscowego zostało zrealizowane poprzez wypełnienie ustawowego obowiązku o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778). W dniu 22.06.2016 r. opublikowano ogłoszenie prasowe o przystąpieniu do sporządzenia niniejszego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz opracowania prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu tegoż planu. Obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu, tablicy ogłoszeń sołectwa oraz na stronie internetowej gminy (BIP) wraz z informacją o możliwości składania wniosków do planu w siedzibie Urzędu Gminy Mieścisko, w terminie 21 dni od dnia ukazania się ogłoszenia. W dniu 8 listopada 2016 r. odbyło się spotkanie z mieszkańcami wsi Żabiczyn, w celu przedstawienia zaproponowanych rozwiązań we wstępnym projekcie planu miejscowego, przed przystąpieniem do dalszej części procedury tj. opiniowania  i uzgadniania o którym mowa w art. 17 pkt 6 lit. a i b.  Ponadto udział społeczeństwa został zapewniony w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 21.08.2018 r. do 20.09.2018 r. Na podstawie art. 17 ust. 11 upzp oraz art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 uoiś, poinformowano społeczeństwo o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu oraz o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, poprzez ogłoszenie prasowe, które ukazało się w dniu 10.08.2018 r. Obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń urzędu, tablicy ogłoszeń sołectwa oraz na urzędowej stronie internetowej (BIP). Dyskusja publiczna nad projektem planu odbyła się dnia 04.09.2018 r.  W trakcie trwania całej procedury opracowania planu miejscowego, każda zainteresowana osobą przedmiotowym planem miejscowym, posiadała pełny wgląd do zgromadzonej w tej sprawie dokumentacji. |
| Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych | Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych następuje poprzez wypełnienie wymagań nałożonych na organ sporządzający projekt planu miejscowego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. |
| Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności | Zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych, zgodnie z ustaleniem planu miejscowego, będzie zagwarantowana poprzez powiązanie terenu objętego opracowaniem z gminną siecią wodociągową. |
| Art. 1 ust 3, w związku z art.15 ust 1 pkt 1 | 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. | Przeznaczenie terenu oraz sposób jego zagospodarowania został określony zgodny z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mieścisko. W granicach opracowanego planu miejscowego, zrealizowany jest już kompleks zabudowy mieszkaniowej (wielorodzinnej i jednorodzinnej), stanowiący ścisłą zabudowę wsi Żabiczyn. Wprowadzenie jednolitych ustaleń w zakresie zagospodarowania terenu jeszcze niezainwestowanego, stworzy harmonijną całość i uporządkuje formę zabudowy i uzbrojenia terenu w ramach tej części wsi Żabiczyn. Ponadto wdrożenie założeń niniejszego planu miejscowego będzie mało istotny wpływ na poprawę dostępności nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Zagospodarowanie terenu objętego planem miejscowym poprawi znaczenie stan jakości życia użytkowników terenów sąsiednich, poprzez umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej charakteryzującej się nioską uciążliwością oraz wprowadzeniem nowych usług. Realizacja ustalań planu miejscowego będzie miało również pozytywny wpływ ekonomiczny na budżet gminy. |
| Art. 1 ust 4., w związku z art.15 ust 1 pkt 1 | Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. | Z uwagi na planowaną funkcję mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną i usługową przewiduje się wzrost natężenia ruchu spowodowanego realizacją ustaleń planu miejscowego. Projekt planu przewiduje budowę dróg klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 10,00 m, które łączyć się będą z drogą powiatową nr 1692P. Zaproponowany układ komunikacyjny oraz sposób jego włączenia do dróg już istniejących, powinien zaspokoić potrzeby komunikacyjne tego terenu. Znaczne zwiększenie natężenia ruchu, wystąpi jedynie w okresie realizacji ustaleń planu. |
| Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. | W pobliżu obszaru opracowania funkcjonują publiczne środki transportu zbiorowego, komunikacja autobusowa. W granicach planu miejscowego przewiduje się możliwość realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej – drogowej, związanej z umożliwieniem realizacji miejsc postojowych transportu publicznego. |
| Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. | Plan miejscowy zakłada w ramach projektowanych i istniejących dróg realizację chodnika dla pieszych oraz ścieżkę rowerową. Ponadto plan miejscowy przewiduje realizację terenu dróg wyłącznie przeznaczonych dla pieszych i rowerów w ramach zaspokojenia potrzeb komunikacyjnych dla planowanych terenów pod zabudowę mieszkaniową. |
| Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:   1. na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, 2. na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy | Nieruchomości objęte przedmiotowym planem miejscowym znajdują się w garncach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141). Ponadto w sąsiedztwie przedmiotowych nieruchomości występuje zwarta zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzysząca zabudową gospodarczo – garażową oraz usługową wsi Żabiczyn.  W związku z tym planowana zabudowa zrealizowana zostanie na obszarze o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, także zaopatrzonym w pełną infrastrukturę niezbędna do realizacji planowanej inwestycji. |
| Art. 15 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2016 poz. 778) | Pkt 2 | Analiza aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Gminie Mieścisko, tj. analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została sporządzona przez Wójta Gminy Mieścisko w 2016 r.  Zgodnie z art. 32 ust 2, Wójt Gminy Mieścisko przekazał Radzie Gminy Mieścisko ww. analizę po zaopiniowaniu przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną. Rada Gminy Mieścisko przyjęła uchwałę w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Mieścisko, uchwałą XXI/129/16 z dnia 21 października 2016 r.  W rozdziale 7, ww. analizy „*Wnioski oraz przyszła polityka przestrzenna gminy”* stwierdzono, że: „*W celu zbudowania polityki przestrzennej, która będzie odpowiednio zorganizowana, spójna i skierowana na zrównoważony rozwój, warto zastanowić się nad sporządzeniem w przyszłości planów miejscowych dla terenów, gdzie zainteresowanie inwestycyjne jest największe”.* Następnie podkreślono, iż nadrzędnym zadaniem w procesie przyszłej polityki przestrzennej gminy Mieścisko, jest ukończenie sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego  Należy zatem stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia niniejszego planu miejscowego, wpisuje się w ustalenia ww. analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Mieścisko | |
| Pkt 3 | Wpływ na finanse publiczne oraz budżet gminy zostały określone w Prognozie skutków finansowych sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. | |

Wójt Gminy Mieścisko

………………………………….