

## UZASADNIENIE

do Uchwały nr ..... Rady Gminy Szczytniki z dnia .....r.  
w sprawie „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Marchwacz – teren II*”

Uchwałą nr LXV/345/2023 z dnia 3 sierpnia 2023 r. Rada Gminy Szczytniki zobowiązała Wójta Gminy Szczytniki do sporządzenia „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Marchwacz – teren II*”.

W toku opracowania planu spełniono wymogi wynikające z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), w tym zasięgnięto opinii, uzgodniono projekt planu z organami do tego upoważnionymi oraz wyłożono projekt planu do publicznego wglądu, a także zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu.

Zgodnie z wymogami ustawowymi integralną częścią przedmiotowej uchwały jest rysunek planu (załącznik nr 1), rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy (załącznik nr 3) oraz dane przestrzenne utworzone do planu miejscowego (załącznik nr 4).

Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń polityki przestrzennej określonej w „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytniki*”, przyjętego uchwałą Rady Gminy Szczytniki nr XXIV/138/2001 z dnia 29.05.2001r. i zmienionego następnie uchwałą Rady Gminy Szczytniki nr XX/95/04 z dnia 3 grudnia 2004 roku oraz uchwałą Rady Gminy Szczytniki nr XXVII/144/2016 z dnia 17 listopada 2016 roku, a także uchwałą Rady Gminy Szczytniki nr ..... z dnia ..... roku.

Zgodnie z wymogami wynikającymi z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że:

W toku prowadzonych prac nad projektem „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Marchwacz – teren II*” spełniono wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.:

1. W projekcie planu - stosownie do wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ww. ustawy - uwzględniono:
  - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie zasad w zakresie wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania,
  - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów,
  - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych, poprzez wprowadzenie stosownych zakazów i nakazów szczegółowo określonych w projekcie uchwały w zakresie ochrony środowiska,
  - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez wprowadzenie obowiązku zgłoszenia właściwemu

wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków wszelkich znalezisk posiadających znamiona zabytku, odnalezionych przy prowadzeniu prac ziemnych oraz zabezpieczenia odkrytego przedmiotu, a także wstrzymania wszelkich robót mogących go uszkodzić lub zniszczyć.

- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, poprzez określenie zasad ochrony środowiska oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
  - 6) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez racjonalne wykorzystanie elementów istniejącego wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu poprzez wyznaczenie nowych wskaźników zagospodarowania terenu,
  - 7) prawo własności - wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę, w uporządkowanych relacjach w stosunku do terenów przestrzeni publicznych,
  - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez wskazanie obowiązku dostosowania sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń,
  - 9) potrzeby interesu publicznego poprzez poszerzenie w projekcie planu istniejącego układu komunikacyjnego,
  - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji,
  - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Gminy Szczytniki, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:
    - przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu,
    - możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres Urzędu Gminy Szczytniki,
    - możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy,
  - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również przepisów ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
  - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.
2. Stosownie do treści art. 1 ust. 3 ww. ustawy ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Wójt Gminy Szczytniki zważył interes publiczny i interes prywatny. Ustosunkował się do zgłoszonych wniosków. Projekt planu był wykładany do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz uwzględnił analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych, z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej w zakresie wyznaczenia nowych terenów z zakresu sportu i kultury.
3. Stosownie do treści art. 1 ust. 4. ww. ustawy wyznaczając poszczególne tereny uwzględniono istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowanie, w

szczegółności:

- 1) wprowadzono ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej do dróg publicznych;
- 2) zapewniono możliwość jego dalszego rozwoju przy zachowaniu ładu przestrzennego, poprzez określenie zasad w zakresie wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy,
- 3) zapewniono rozwiązania przestrzenne, poprzez realizację urządzeń infrastruktury technicznej,
- 4) obszar dla którego został sporządzony projekt planu położony jest w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, dlatego projekt przewiduje uzupełnienie istniejącej zabudowy o tereny zabudowy z zakresu sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki.

W zakresie wymogów wynikających z art. 32 ust. 1 ww. ustawy stwierdza się, że ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Szczytniki została przyjęta uchwałą nr LXV/343/2023 z dnia 3 sierpnia 2023 roku w sprawie oceny *aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Szczytniki*. W uchwale tej uznano, że ustalenia obowiązującego „Studium ....” są nieaktualne. Również w tej uchwale uznano, że ustalenia obowiązującego „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w miejscowości Szczytniki*” i „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy usługowej w miejscowości Szczytniki*” oraz „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Marchwacz*” są aktualne.

Przystąpiono zatem do opracowania *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Marchwacz – teren II*”. Opracowany projekt „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Marchwacz*” nie narusza ustaleń obecnie obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytniki” przyjętego uchwałą nr .....

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został określony w *Prognozie finansowej skutków uchwalenia projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Marchwacz - teren II*”. Określa ona potencjalne dochody i wpływy, a także wydatki z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem. Faktyczne wartości wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.

Zadania zaprojektowane w projekcie „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Marchwacz – teren II*” nie wpłyną negatywnie na stan finansów gminy, stąd możliwe jest przyjęcie projektu ww. planu w wersji przedstawionej Radzie Gminy Szczytniki.

Obowiązująca procedura sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została wyczerpana i pozwala przedstawić Radzie Gminy Szczytniki opracowany projekt *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Marchwacz – teren II*” do uchwalenia.