

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich
z dnia r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi szczegółowy dokument kształtowania polityki przestrzennej na terenie danej gminy. Celem sporządzenia niniejszego dokumentu jest usankcjonowanie istniejącej oraz umożliwienie realizacji nowej zabudowy zgodnie z art. 15 ust 8 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (tekst. jedn. Dz. U. z 2019 r. poz. 654 ze zm.). Ww. ustawa określa odległość zabudowy o funkcji mieszkaniowej od elektrowni wiatrowej jako minimalnie 10-krotność wysokości elektrowni. Miejscowość Czyżewo znajduje się w znacznej części w odległości mniejszej niż przewidziana przepisami. Do momentu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego nie jest możliwe lokalizowanie nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej lub zmiana przeznaczenia zabudowy na taki cel.

Zgodnie z uchwałą Nr XLIV/247/2018 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 26 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Czyżewo w gminie Strzelce Krajeńskie, obszar planu obejmuje powierzchnię ok. 8,6 ha.

Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Krajeńskie, przyjętego uchwałą Nr LIV/412/14 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 16 października 2014 r. Ponadto wykazują zgodność z wynikami analizy aktualności dokumentów planistycznych, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 741). Analiza ta została przyjęta uchwałą Nr LIV/411/14 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 16 października 2014 r.

W zapisach planu miejscowego uwzględniono założenia uniwersalnego projektowania, m.in. poprzez ustalenie obowiązku zapewnienia dostępności do terenów publicznych zlokalizowanych w granicach planu oraz odpowiedniej liczby miejsc do parkowania.

Wpływ założeń projektu na budżet gminy został przedstawiony w Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Plan miejscowy określa funkcje przedmiotowego obszaru jako:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami **MN**,
- teren zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami **RM**,
- tereny zabudowy wielorodzinnej oznaczone symbolem **MW**;
- teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem **US**,
- teren zabudowy produkcyjnej i usługowej oznaczony symbolem **PU**;
- teren ujęcia wody oznaczony symbolem **W**;
- tereny zabudowy gospodarczej i garażowej oznaczone symbolem **KP**;
- teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem **KDZ**;
- teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem **KDD**.

Na obszarze objętym planem:

- 1) nie występują obszary przestrzeni publicznej, w związku z czym nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 2) nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) nie ustala się terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

Wymogi wynikające z zapisów art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy zostały uwzględnione w przedmiotowym planie w następujący sposób:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Przedmiotowy plan ma charakter regulacyjny i odnosi się przede wszystkim do istniejących form zagospodarowania. Ustalenia planu w niewielkim stopniu kształtują nowe struktury. Plan zasadniczo uzupełnia istniejącą zabudowę nie powodując rozpraszania się zabudowy na nowe tereny.

Realizacja nowej zabudowy będzie możliwa w ramach terenów oznaczonych symbolami **MN**, **RM** oraz **PU**. W związku z tym wprowadzono szereg ustaleń szczegółowych określających parametry zabudowy oraz zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej. Dodatkowo dla pozostałych gruntów usankcjonowano dotychczasowy sposób użytkowania.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

W uchwale określono zapisy dotyczące gabarytów zabudowy, a także geometrii i kolorystyki dachów. W wyniku realizacji ustaleń grunty wolne od zabudowy będą mogły zostać zabudowane z przyjętym przeznaczeniem, uzupełniając sylwetę miejscowości.

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

Ustalenia uwzględniają środowiskowe uwarunkowania przedmiotowego terenu. W planie przyjęto szereg zapisów służących ochronie środowiska przyrodniczego, w tym:

- ustalono dopuszczalny poziom hałasu na terenach zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej,
- ograniczono zabudowę w korytarzach technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- ograniczono poziom emisji zanieczyszczeń o charakterze substancji i energii, spełniał wymagania wynikające z przepisów odrębnych.

Realizacja ustaleń planu nie będzie wymagać zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach planu zlokalizowane są obiekty wpisane do ewidencji zabytków dla których sporządzono zapisy mające na celu ich ochronę. Na obszarze planu nie występują dobra kultury współczesnej.

Ponadto w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami – informację taką zamieszczono w ustaleniach planu.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Dopuszczalne poziomy hałasu są określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych. W planie zakwalifikowano tereny do poszczególnych rodzajów terenów, podlegających ochronie akustycznej zgodnie z art. 114 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska.

Realizacja obiektów wymagających dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, będzie się odbywać w oparciu o przepisy odrębne. Dodatkowo dla

zabudowy produkcyjno - usługowej nakazuje się zapewnić minimum 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

Realizacja ustaleń planu może wywołać dla budżetu gminy koszty z tytułu konieczności wykupu nieruchomości przeznaczonych na cele publiczne (droga KDD), przyniesie natomiast dochody z tytułu podatku od nieruchomości od gruntów przewidzianych pod zabudowę o charakterze nierolniczym. Przyjęte w planie ustalenia spowodują wzrost wartości części gruntów.

7) prawo własności

Ustalenia planu w granicach terenów dróg publicznych mogą spowodować zmiany wykonywania prawa własności. Nastąpić może konieczność wykupienia terenów stanowiących aktualnie własność prywatną.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na przedmiotowym obszarze oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty związane z obronnością, a gmina nie znajduje się w zasięgu strefy nadgranicznej.

9) potrzeby interesu publicznego

Projektowane funkcje, uwzględniające interes właścicieli nieruchomości, nie są sprzeczne z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Krajeńskie. Ponadto plan nie narusza interesu publicznego, na straży którego stoją poszczególne organy i instytucje, a które w toku prac planistycznych uzgadniały i opiniowały projekt.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Ustalenia planu zapewniają szerokie możliwości rozwoju infrastruktury technicznej, umożliwiając uzbrojenie każdego terenu. Realizacja infrastruktury technicznej jest możliwa na obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów. Ponadto nowe sieci infrastruktury należy lokalizować jako podziemne, zakazuje się lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków sanitarnych a stacje transformatorowe mogą powstawać wyłącznie na wybranych terenach.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Procedura planistyczna gwarantowała udział społeczeństwa w pracach nad planem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 ze zm.).

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna cechowała się jawnością przejrzystością na wszystkich etapach prac. Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu publikowano

w formie ogłoszeń w prasie lokalnej, na stronie internetowej BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty. Sposób składania wniosków i uwag był zgodny z wymaganiami określonymi w ustawach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 18) oraz o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (art. 40).

- 13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Zapewnienie dostaw wody odbywać się będzie poprzez gminną sieć wodociągową lub ze źródeł indywidualnych

- 14) występowanie interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia planu uwzględniają potrzeby interesu publicznego, w szczególności wynikające z uwarunkowań: konserwatorskich (obiekty wpisane do ewidencji zabytków) oraz komunikacyjnych (droga powiatowa Strzelce Krajeńskie – Bierzwnik). Plan narusza interes prywatny wyłącznie w celu poprawy parametrów istniejących i planowanych dróg publicznych. W trakcie trwania procedury planistycznej w terminach wskazanych przez Burmistrza Strzelec Krajeńskich nie wpłynęły żadne wnioski ani uwagi ze strony społeczeństwa.

- 15) zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy

Wyznaczony układ drogowy jest powiązany z układem zewnętrznym. Gmina Strzelce Krajeńskie nie posiada stałej komunikacji publicznej. W Czyżewie znajduje się przystanek regionalnej komunikacji autobusowej. Planowana i istniejąca zabudowa posiada możliwość podłączenia do istniejącej sieci wodociągowej, elektroenergetycznej i teletechnicznej. Zapisy planu spełniają wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią i nie powodują rozpraszania układów urbanistycznych.