

## UZASADNIENIE

*zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 12 pkt 19 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*

Rada Gminy Krokowa Uchwałą nr XXII/229/2020 z dnia 18 maja 2020 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Goszczyno. Obszar sporządzanego planu miejscowego o powierzchni 10,73 ha obejmuje południowy fragment wsi Goszczyno położony w centralnej części gminy Krokowa, na zachód od wsi Krokowa, przy drodze wojewódzkiej nr 213 relacji Słupsk-Wicko-Żelazno-Sulicice-Celbowo. W północnej części obszaru zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa, a w południowej istnieją tereny rolnicze, które częściowo zostały podzielone na działki. Dla niektórych działek zostały wydane decyzje ustalające warunki zabudowy dla budynków mieszkalnych. Dla obszaru objętego projektem planu brak jest obowiązującego miejscowego planu.

Głównym powodem przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego było stworzenie warunków do racjonalnego zagospodarowania przestrzeni oraz ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu.

Sporządzając projekt planu uwzględniono ustalenia studium (uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Krokowa Nr III/23/2010 z dnia 29 grudnia 2010 r., zmienionego Uchwałą Rady Gminy Krokowa Nr XLIII/464/2014 z dnia 28 marca 2014r. i Uchwałą Rady Gminy Krokowa Nr XLVI/504/2014 z dnia 29 maja 2014r.), złożony wniosek intencyjny do planu, stan istniejący oraz obowiązujące przepisy. Przyjęte w planie rozwiązania są wynikiem realizacji celów opracowania w oparciu o obowiązujące przepisy.

### **Uzasadnienie wynikające z art. 15. ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy:**

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe:
  - plan wprowadza zapisy regulujące i kształtujące przestrzeń w sposób harmonijny, określa parametry dla proponowanej w planie zabudowy w skali i architekturze dostosowanej do otaczającej zabudowy i krajobrazu,
  - plan wprowadza zróżnicowane maksymalne wysokości dla budynków o poszczególnych funkcjach oraz określa kolorystykę budynków i dachów w nawiązaniu do otoczenia;
  - plan wprowadza ustalenia dla istniejących budynków o parametrach lub funkcji niezgodnej z planem,
  - plan wprowadza obowiązek nasadzenia zieleni izolacyjno-krajobrazowej;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

- terenie nie występują formy ochrony przyrody,
  - plan wprowadza zapisy ograniczające szkodliwe oddziaływanie na środowisko wodno-gruntowe oraz wymóg ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków;
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: plan ustala zasady ochrony budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków oraz stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
- plan wprowadza wymogi dotyczące zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych,
  - plan wprowadza zapisy ograniczające ewentualne szkodliwe oddziaływanie prowadzonej działalności, w szczególności na ludzi,
  - plan przywołuje zapisy dotyczące dopuszczalnych poziomów hałasu,
  - plan wprowadza ustalenia dotyczące parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - plan nakazuje prowadzenie gospodarki odpadami z uwzględnieniem segregacji odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zalecenie stosowania paliw niskoemisyjnych;
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez: uchwalenie planu miejscowego dla fragmentu wsi Goszczyno ma na celu poprawienie warunków przyszłego zainwestowania, wprowadzenie rozwiązań niwelujących wpływ zabudowy usługowej na sąsiednie tereny mieszkaniowe, co wpłynie korzystnie na atrakcyjność tych terenów,
- 6) prawo własności: przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę prawo własności oraz zapewniono udział społeczeństwa. Do sporządzanego planu nie wpłynęły wnioski (poza wnioskiem intencyjnym).
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: projekt planu podlegał uzgodnieniom z odpowiednimi kompetencyjnie organami zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) potrzeby interesu publicznego poprzez: zapewnienie warunków do racjonalnego wykorzystania przestrzeni;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony przy udziale społeczeństwa, zgodnie z wymogami art. 54 ust. 2 ustawy 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. Dla planów miejscowych zapewnienie udziału społeczeństwa dokonuje się, zgodnie z art. 54 ust. 3, stosując się przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W tym zakresie o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego projektu miejscowego planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 1 ogłoszono w prasie i na tablicy ogłoszeń, wyznaczając termin na składanie wniosków. Ze strony społeczeństwa nie wpłynęły żadne wnioski.

.....

Wszelkie ogłoszenia były zamieszczane na stronach BIP Urzędu Gminy.

11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: procedura planistyczna była realizowana zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: plan ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej (istniejącej i projektowanej) a przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić wymóg dotyczący zapewnienia dla ludności z obszaru opracowania źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu Wójt brał pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci uwag. W wyznaczonych terminach nie wpłynął żaden wniosek (poza wnioskiem intencyjnym).

.....

Do projektu planu wykonano Opracowanie ekofizjograficzne, Prognozę skutków finansowych oraz Prognozę oddziaływania na środowisko.

Projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni:

- obszary objęte planem są albo zainwestowane, albo położone sąsiedztwie istniejącej i planowanej zabudowy,
- przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową nie spowoduje negatywnych skutków dla obszarów sąsiadujących,
- w planie wykorzystuje się istniejące powiązania drogowe oraz istniejącą infrastrukturę techniczną,
- uchwalenie planu ma na celu poprawę warunków zagospodarowania oraz racjonalniejsze wykorzystanie terenu.

**Uzasadnienie wynikające z art. 15. ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Projekt planu miejscowego jest zgodny z *Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Krokowa w latach 2013-2017* – przyjętą Uchwałą Nr LV/490/2018 Rady Gminy Krokowa z dnia 28 września 2018 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krokowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu wpisuje się w ustalenia i wnioski wpływające z analizy.

W Analizie, w rozdziale pt. Program sporządzania planów miejscowych, stwierdza się, że *„...w celu realizacji Studium gmina powinna podejmować plany dla obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w postaci gruntów rolnych kl. III przewidzianych w Studium na cele zabudowy i dróg ...”*

oraz

*„...Przy wyznaczaniu granic nowych planów wskazane jest optymalizowanie obszaru tak, aby nowy plan zaspokajał jak najwięcej potrzeb przy ograniczeniu skutków finansowych...”*

**Uzasadnienie wynikające z art. 15. ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Na podstawie sporządzonej prognozy finansowej uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego można wnioskować, iż gmina poniesie koszty związane z realizacją proponowanych w planie rozwiązań. Na podstawie sporządzonej prognozy finansowej uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego można wnioskować, iż przy realizacji proponowanych w planie rozwiązań (zgodnie z przyjętymi w prognozie założeniami), gmina będzie musiała ponieść koszty związane z wykupem gruntów w celu budowy dróg oraz koszty związane z realizacją infrastruktury technicznej. Ustalenia planu nie powodują utraty wartości terenów i nie skutkują koniecznością wypłaty odszkodowań lub wykupu nieruchomości.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy uchwała plan miejscowy, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń studium. Załączniki do uchwały stanowią: część graficzna (rysunek planu – załącznik nr 1), rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2), rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3) i dane przestrzenne (załącznik nr 4).

W świetle w/w przesłanek uchwalenie niniejszego planu miejscowego jest uzasadnione.