

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części wsi Biskupiec i w części wsi Fitowo, gmina Biskupiec, sporządzanego na podstawie Uchwały Nr XL/413/2017 Rady Gminy Biskupiec z dnia 9 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części wsi Biskupiec i w części wsi Fitowo, gmina Biskupiec.

1. Podstawa prawna i cel opracowania.

Podstawą prawną wskazującą na konieczność opracowania uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2018 r. poz. 1945). Z przedmiotowej ustawy wynika obowiązek sporządzania przez wójta, burmistrza albo prezydenta uzasadnienia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Lokalizacja.

Teren objęty planem zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie wsi Biskupiec oraz wsi Fitowo, częściowo obejmując je swym zasięgiem. Granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje tereny o łącznej powierzchni ok. 189,46 ha położone w następujących obrębach geodezyjnych: Biskupiec, Fitowo, Słupnica.

Przedmiotowe tereny położone są wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 538 oraz przy drogach powiatowych Nr 1293N, drogi powiatowej Nr 1242N. Na terenie przedmiotowych nieruchomości nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

3. Uzasadnienie dotyczące sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1, ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 1) W projekcie planu uwzględniono wymogi art. 1, ust. 2-4 w/w ustawy a w szczególności:
 - a) wymagania ładu przestrzennego poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów oraz wskaźników zagospodarowania;
 - b) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom i warunkom sytuowania nośników reklamowych, a także ogrodzeń i urządzeń technicznych;
 - c) wymagania ochrony środowiska poprzez wprowadzenie m.in.: zieleni izolacyjnej na lokalizacji budynków inwentarskich związanych z zabudową zagrodową, tym samym w miarę możliwości prawnych ograniczając uciążliwości odorowe z prowadzonej działalności rolniczej;
 - d) odniesienie się do ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - e) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów obsługi komunikacyjnej, wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu;
 - f) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
 - g) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Urzędu Gminy, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń;
 - h) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 2) Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Wójt Gminy Biskupiec zważył interes publiczny i interesy prywatne. Dalsza procedura oraz niezbędne analizy następują zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 3) Umożliwiając realizację planu miejscowego uwzględniono w szczególności wymagania ochrony środowiska oraz ładu przestrzennego:

- a) projektowane struktury przestrzenne oparto w szczególności o istniejący i projektowany system komunikacyjny;
 - b) istniejący układ dróg zlokalizowanych poza granicami opracowania planu miejscowego umożliwia wykorzystanie transportu publicznego;
 - c) układ komunikacyjny zlokalizowany poza granicami opracowania planu umożliwia wykonanie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.
- 4) Teren opracowania planu zlokalizowany jest zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy Biskupiec w strefie koncentracji i rozwoju funkcji osadniczych i gospodarczych nierolniczych oraz na obszarach restrukturyzacji gospodarki rolnej.

4. Uzasadnienie dotyczące zgodności z analizą o której mowa w art. 32, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z przeprowadzonymi na obszarze Gminy Biskupiec analizami w zakresie: aktualności dokumentów planistycznych, stopnia zaawansowania prac nad tymi dokumentami oraz stopnia pokrycia miejscowymi planami terenów zlokalizowanych na terenie gminy, a także zapotrzebowania na przygotowanie terenów pod opracowanie nowych planów bądź zmian obowiązujących planów miejscowych. Wyniki analiz zostały przedstawione Radzie Gminy Biskupiec i na ich podstawie Rada Gminy podjęła Uchwałę Nr XXIII/288/16 z dnia 30 sierpnia 2016 r. Rady Gminy Biskupiec w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biskupiec oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy. Zgodnie z wynikami w/w analizy „*Plany miejscowe winny obejmować obszary szersze niż tylko pojedyncze działki. Pożądane jest, aby poszczególne plany obejmowały obszar, którego zasięg pozwoli na powiązanie istniejącej zabudowy wsi z nowoprojektowanym układem*”.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse gminy przedstawia się następująco:

- a) Po wprowadzeniu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpi zmiana przeznaczenia części gruntów rolniczych na cele nierolnicze. Prognozuje się, że część działek leżących w granicach opracowania zostanie sprzedanych. Transakcje rynkowe dają Gminie możliwość naliczania opłaty planistycznej.
- b) Kolejnym krokiem inwestycyjnym będzie zabudowa terenu, z czym wiąże się pobranie podatku z tytułu zmiany podatku rolnego na podatek od nieruchomości budowlanych. Projekt planu daje możliwość sytuowania m.in. budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych, a to spowoduje naliczanie podatków od części użytkowych budynków.
- c) Analizowany obszar w części znajduje się w sąsiedztwie infrastruktury technicznej. Ewentualna realizacja lub przebudowa urządzeń infrastruktury technicznej w granicach omawianego obszaru będzie wiązać się z przeprowadzeniem analizy dotyczącej kosztów ww. inwestycji.
- d) Nie przewiduje się, aby uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miało przyczynić się do spadku wartości gruntów prywatnych. Należy jednak podkreślić, że dokładne określenie wartości związanej z omawianym celem może nastąpić jedynie w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego, w którym uwzględnia się uwarunkowania szczegółowe nieruchomości.