

## **Uzasadnienie**

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek w części obrębu geodezyjnego Osetno oraz w części obrębu geodezyjnego Ostrowite, gmina Biskupiec, sporządzanego na podstawie uchwały Nr XLI/391/22 z dnia 9 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek w części obrębu geodezyjnego Osetno oraz w części obrębu geodezyjnego Ostrowite, 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. 2023 r. poz. 977 ze zm.). Z przedmiotowej ustawy wynika obowiązek sporządzania przez wójta, burmistrza albo prezydenta uzasadnienia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### **2. Lokalizacja.**

Teren objęty planem obejmuje zasięgiem pięć jednostek przestrzennych stanowiących załączniki graficzne od nr 1 do nr 5. Granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje tereny o łącznej powierzchni ok. 37,64 ha.

Tereny zlokalizowane są w granicach Brodnickiego Parku Krajobrazowego w sąsiedztwie istniejącej lub projektowanej zabudowy rekreacji indywidualnej.

Zewnętrzny układ komunikacyjny stanowią drogi publiczne (powiatowe) nr 180055N, nr 180056N, nr 180057N.

W granicach terenów objętych opracowaniem obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- uchwała nr V/33/98 Rady Gminy w Biskupcu z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biskupiec, obejmujący tereny w rejonie jezior Głowińskie, Płociczno i Płociczko;
- uchwała nr XLV/312/06 Rady Gminy Biskupiec z dnia 27 października 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i rekreacji indywidualnej w obrębie Osetno, gmina Biskupiec;
- uchwała nr XLV/313/06 Rady Gminy Biskupiec z dnia 27 października 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów nad jeziorem Płociczno w obrębie Ostrowite, gmina Biskupiec.

### **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;
- c) wymagania ochrony środowiska w tym wprowadzenie m.in.: ustaleń dotyczących chronionej zieleni, wprowadzenia zakazu lub warunków lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko; wskazania zakazów i nakazów wynikających z położenia planu w granicach Brodnickiego Parku Krajobrazowego; ochrony kompleksów leśnych poprzez przeznaczenie ich dla potrzeb prowadzenia gospodarki leśnej rozumianej zgodnie z przepisami odrębnymi; wystąpienie o zgodę na wyłączenie chronionych gruntów rolnych z użytkowania rolnego;
- 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) prawo własności poprzez wyznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem i poszanowaniem prawa własności nieruchomości;
- g) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
- h) 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;
- i) 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 układ 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 granicach strefy centralnej „RT” – rolna i usług turystycznych na obszarach kierunkowego rozwoju:
  - na załączniku nr 1 – terenach zabudowy usług turystycznych i rekreacji indywidualnej;
  - na załączniku nr 2 – terenach zabudowy usług turystycznych i rekreacji indywidualnej, leśnej przestrzeni produkcyjnej oraz rolnej przestrzeni produkcyjnej;
  - na załączniku nr 3 – terenach leśnej przestrzeni produkcyjnej oraz rolnej przestrzeni produkcyjnej;
  - na załączniku nr 4 – terenach zabudowy usług turystycznych i rekreacji indywidualnej;
  - na załączniku nr 5 – terenach zabudowy usług turystycznych i rekreacji indywidualnej.

#### **4. Uzasadnienie dotyczące zgodności założeń planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biskupiec**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biskupiec. Przyjęte rozwiązania przestrzenne przewidują rozwój funkcji zabudowy zgodnie z przyjętymi kierunkami rozwoju określonymi w studium, jednocześnie uwzględniając przepisy odrębne dotyczące w szczególności Brodnickiego Parku Krajobrazowego.

Biorąc powyższe pod uwagę, w tym rosnący ruch budowlany oraz atrakcyjną lokalizację analizowanych obszarów, realizacja głównie zabudowy rekreacji indywidualnej i zabudowy letniskowej, a w mniejszym zakresie zabudowy zagrodowej jest w pełni zasadna. Plan umożliwi dalszy rozwój zabudowy, przy uwzględnieniu wymogów kształtowania ładu przestrzennego i ochrony środowiska.

#### **5. Uzasadnienie dotyczące zgodności z analizą o której mowa w art. 32, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.**

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 tj. z uchwałą 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 ustaleniami planu miejscowego kształtowanie ciągów komunikacyjnych należy realizować w sposób umożliwiający korzystanie z przestrzeni osobom niepełnosprawnym.

## **6. 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 co daje możliwość naliczenia podatków od nieruchomości gruntowych jak dla celów mieszkalnych.
- b) Kolejnym krokiem inwestycyjnym będzie zabudowa terenu, z czym wiąże się pobranie podatku od nieruchomości budowlanych. Projekt planu daje możliwość sytuowania m.in. budynków letniskowych, budynków rekreacji indywidualnej, a to spowoduje naliczanie podatków od części użytkowych budynków. W mniejszym zakresie plan przewiduje rozwój zabudowy zagrodowej z czym również wiąże się pobranie podatków od budynków.
- c) Analizowany obszar znajduje się w sąsiedztwie infrastruktury technicznej (energetycznej i wodociągowej). Zakłada się, że realizacja nowej zabudowy spowoduje konieczności rozbudowy istniejących oraz budowy nowych sieci infrastruktury technicznej.
- d) Projekt planu nie przewiduje obowiązku realizacji inwestycji celu publicznego będących zadaniem własnym gminy, które należałoby wykonać dla potrzeb rozpoczęcia inwestycji na terenach wskazanych pod zainwestowanie.
- e) 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.
- f) Szczegółowy opis wydatków i wpływów, jakie otrzyma Gmina z tytułu uchwalenia planu wskazany zostanie w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.