

## UZASADNIENIE

### do uchwały Nr ..... z dnia ..... 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębłu Trzepowo Nowe

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rada Gminy Stara Biała uchwałą Nr 164/XVIII/20 Rady Gminy Stara Biała z dnia 29 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębłu Trzepowo Nowe.

Plan został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, zwaną dalej ustawą opizp, oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003 r. Nr 134, poz. 1587).

Przyjęte wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z istniejącego stanu zagospodarowania oraz ustaleń Studium. Ich dobór służy kontynuacji cech istniejącej zabudowy i tym samym zachowaniu ładu przestrzennego. W toku prac nad planem rozważane były różne rozwiązania przestrzenne. Spośród rozpatrywanych wariantów, zarówno w zakresie rozwiązań przestrzennych, jak i sformułowań ustaleń planu wybrano te najbardziej optymalne biorąc pod uwagę potrzeby ochrony środowiska, interes Gminy oraz oczekiwania mieszkańców i potencjalnych inwestorów.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy opizp, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy w następujący sposób:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów w dostosowaniu do formy istniejącej zabudowy;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez ustalenie: ograniczeń w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów, zakazu realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu przez przedsięwzięć realizowanych na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług 1PU – 4PU, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko z wyjątkiem uzbrojenia terenu, poboru wód podziemnych oraz wierceń wykonywanych w celu zaopatrzenia w wodę oraz gospodarowania wodami, wymogów w zakresie ochrony powietrza, ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, a także ochrony powierzchni ziemi; wskazano również teren pełniący funkcje przyrodnicze: teren zieleni urządzonej (ZP), teren rolniczy (R), teren wód powierzchniowych śródlądowych (WS);
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wprowadzono nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; wskazano obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków tj. tereny wpisane do rejestru; wymogów dla ochrony dóbr kultury współczesnej nie ustalono w związku z ich brakiem na przedmiotowym obszarze;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. z 2020 r. poz. 1062) – poprzez ustalenie: obowiązku stosowania uniwersalnego projektowania w rozumieniu ww. ustawy, zasad ochrony środowiska, wymagań kształtowania przestrzeni publicznych oraz kształtowania zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa;

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez utrzymanie istniejącego sposobu zagospodarowania i wyznaczenie terenów rozwoju nowej zabudowy, jako kontynuacji istniejącego sposobu zagospodarowania terenów w obszarze oraz terenów dróg publicznych;
- 7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, możliwie w jak najmniejszym stopniu ingerującym w prawo własności, uzasadnionym wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez uwzględnienie ograniczeń wynikających z powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska;
- 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez ustalenie zaopatrzenia w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła w tym z instalacji odnawialnych źródeł energii; warunki stosowania instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska; uwzględnienie potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sieć drogowa, poprzez zachowanie i urządzenie dróg publicznych;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie możliwości zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich modernizacji, przebudowy lub rozbudowy, a także możliwości lokalizowania nowych urządzeń infrastruktury technicznej na określonych w planie zasadach; ustalenie wymogów w zakresie układu komunikacyjnego, jego parametrów oraz powiązań z układem zewnętrznym;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
  - a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami przepisów ustawy opizp oraz 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* (Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.), w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Stara Biała,
  - b) *udostępnienie projektu planu do wglądu w dniach od ..... do ..... w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Stara Biała,*
  - c) *zorganizowanie i przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu .....*,
  - d) umożliwienie składania wniosków do planu i uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu,
  - e) bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Urząd Gminy Stara Biała;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę.

### **Charakterystyka, w tym główny powód sporządzenia planu**

Obszar opracowania obejmuje fragment obrębu Trzepowo Nowe, położony w zachodniej części obrębu. Jego powierzchnia wynosi ok. 31,1 ha.

Dla obszaru objętego wnioskiem nie obowiązuje plan miejscowy. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne realizowane są w oparciu o decyzje administracyjne. Podjęcie przez Radę Gminy Stara Biała uchwały Nr 164/XVIII/20 z dnia 29 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Trzepowo Nowe nastąpiło w związku z uwzględnieniem wniosków dla działek nr 78/3, 78/6, 78/7, 126/21, 126/22 obr. Trzepowo Nowe w celu „stworzenia możliwości optymalnego zagospodarowania”.

Obszar objęty sporządzeniem planu znajduje się w południowej części gminy Stara Biała. Obejmuje fragment obrębu Trzepowo Nowe. Zlokalizowany jest w sąsiedztwie terenu zamkniętego ustalonego ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa. W obszarze objętym sporządzeniem planu występuje zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa oraz zabudowa służąca produkcji rolnej. Zabudowa skupia się głównie we wschodniej części obszaru objętego planem. Przez zachodnią część obszaru projektu Planu przebiega droga powiatowa Nr 5205W.

Obszar objęty analizą położony jest, wg klasyfikacji fizyczno-geograficznej J. Kondrackiego, w obrębie makroregionu Pojezierze Chełmińsko-Dobrzyńskie, w mezoregionie Pojezierze Dobrzyńskie

(315.14). Ukształtowanie terenu jest mało urozmaicone. Obszar został już częściowo przekształcony na skutek dotychczasowej działalności człowieka.

W obszarze zlokalizowany jest zabytek – zespół szkolno-parkowy w Nowym Trzepowie wpisany do rejestru zabytków.

Na terenie opracowania nie występują obszary chronione na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody*.

W obszarze stwierdzono występowanie terenów chronionych z zakresu gruntów rolnych, o których mowa w przepisach odrębnych. Grunty klasy III zajmują powierzchnię ok. 50,1% powierzchni obszaru opracowania co stanowi dość wysoki odsetek. Część z nich jest nadal użytkowana rolniczo, na części zaprzestano prowadzenia rolniczej działalności.

Obszar opracowania został wyposażony w sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym (napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV, rurociągi naftowe).

Analizowany obszar graniczy głównie z terenem zamkniętym znajdującym się na północ od obszaru planu, obszarem kolejowym oraz terenami niezagospodarowanymi i terenami upraw rolnych.

Projektowane przeznaczenie terenu ma za zadanie wprowadzenie odpowiednich regulacji w stosunku do istniejącego sposobu zagospodarowania, sprostanie potrzebom mieszkańców, inwestorów oraz gminy Stara Biała i dostosowanie terenów do kierunku rozwoju gminy Stara Biała w zgodzie z ustaleniami zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała.

Procedura sporządzania planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy opizp oraz art. 39 ust. 1 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*.

Wójt Gminy Stara Biała w dniu 2 lutego 2021 r. poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stara Biała, w trybie art. 17 pkt 1 ustawy opizp oraz art. 39, art. 46 pkt 1, art. 54 ust. 2 i 3 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* (Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.) o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być wnoszone w formie papierowej lub elektronicznej. W formie papierowej na adres: Urząd Gminy Stara Biała, ul. Jana Kazimierza 1 09-411 Biała w terminie do dnia 1 marca 2021 r. w siedzibie Urzędu Gminy Stara Biała, ul. Jana Kazimierza 1, 09-411 Biała.

W odpowiedzi na ogłoszenie do Urzędu Gminy Stara Biała nie wpłynął żaden wniosek.

Opracowany projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy opizp. W wyniku przeprowadzonej procedury projekt planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje.

*W trybie art. 17 pkt. 9 i 11 ustawy opizp oraz art. 39 ust. 1 pkt 2–5 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, dnia ..... Wójt ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Stara Biała o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od ..... do ..... W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Wójt poinformował o:*

- 1) możliwości składania uwag do projektu planu oraz prognozy; wyznaczył termin na składanie uwag od ..... do .....*;
- 2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag i wniosków;*
- 3) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień .....*

*W dniu ..... przeprowadzono dyskusję publiczną.*

*W okresie wyznaczonym na składanie uwag do Urzędu Gminy Stara Biała wpłynęło ..... uwag. Wójt Gminy Stara Biała rozpatrzył uwagi zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy opizp.*

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy opizp plan uchwała rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Dla potrzeb projektu Planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 4 ustawy opizp sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy prognozę skutków finansowych uchwalenia Planu.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy opizp sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego; rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU), terenów zabudowy usługowej (U) oraz terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU) w obszarze posiadającym bezpośredni dostęp do dróg publicznych oraz istniejących dojazdów;
- 2) możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz produkcyjnej jako kontynuację cech zagospodarowania terenów w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru; obszary charakteryzujące się dobrym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz wyposażeniem w sieci infrastruktury technicznej pozwalającym na obsługę nowej zabudowy.

#### **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Przed przystąpieniem do sporządzenia planu, zgodnie z wymogiem art. 14 ust. 5 ww. ustawy wójt, burmistrz lub prezydent jest zobligowany do dokonania analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Wójt Gminy Stara Biała dokonał analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz przekazał Radzie Gminy Stara Biała. W dniu 15 listopada 2018 r. Rada Gminy Stara Biała, zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, podjęła uchwałę Nr 319/XXXIII/18 *w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Biała.*

Wyniki analizy obejmują m.in. następujące stwierdzenia:

- 1) „istnieje potrzeba aktualizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie dostosowania zapisów do aktualnie obowiązujących przepisów prawa oraz polityki przestrzennej zawartej w Studium (...)” – projekt Planu uwzględnia aktualną politykę przestrzenną zawartą w Studium, częściowo odmienną od ustaleń obowiązujących w obszarze planów miejscowych, projekt Planu uwzględnia aktualnie obowiązujące przepisy prawa;
- 2) „zasadne jest sporządzenie planów miejscowych lub ich zmiany pozwalających uwzględnić złożone wnioski, które są zgodne z obowiązującym Studium” – jednym z podstawowych powodów przystąpienia do sporządzenia projektu Planu były wnioski i zgłoszenia o zmianę przeznaczenia (zgodne ze Studium);
- 3) „zasadne jest sporządzenie planów miejscowych dla ukierunkowania procesów inwestycyjnych w obszarze Gminy, w szczególności dla terenów o nasilonym ruchu inwestycyjnym oraz terenów, w których sąsiedztwo różnych funkcji może powodować konflikty przestrzenne” – Trzepowo Nowe należy do terenów o nasilonym ruchu inwestycyjnym.

Wobec powyższego, należy stwierdzić, że konieczne było sporządzenie Planu oraz że ustalenia zawarte w Planie są zgodne z wnioskami z przeprowadzonej analizy.

Dokonano badania rozwiązań przyjętych w projekcie Planu w zakresie nienaruszania ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stara Biała,

przyjętej uchwałą Nr 201/XXIV/21 Rady Gminy Stara Biała z dnia 26 maja 2021 r. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono:

- 1) w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stara Biała dla terenu objętego Planem wskazano:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU),
  - b) tereny zabudowy usługowej (U),
  - c) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU),
  - d) tereny rolnicze (R),
  - e) tereny zieleni urządzonej (ZP),
  - f) tereny zieleni urządzonej i usług (ZPU),
  - g) tereny wód powierzchniowych (WS);
- 2) w projekcie Planu miejscowego ustalono przeznaczenie:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolem **MNU**,
  - b) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **U**,
  - c) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczone symbolem **PU**,
  - d) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**,
  - e) teren rolniczy, oznaczony symbolem **R**,
  - f) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **WS**,
  - g) teren dróg publicznych:
    - teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**,
    - teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**,
    - tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolem **KDD**,
  - h) tereny ciągów pieszych, oznaczone symbolem **KP**.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Trzepowo Nowe wyznaczono również m.in. granice stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, granice stref bezpieczeństwa rurociągów naftowych, granice strefy ochrony konserwatorskiej zespołu szkolno-parkowego, granice obszaru zmeliorowanego oraz powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotniska tereny zmeliorowane.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Trzepowo Nowe nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stara Biała, przyjętej uchwałą Nr 201/XXIV/21 Rady Gminy Stara Biała z dnia 26 maja 2021 r.

#### **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Sporządzona dla potrzeb projektu planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy opizp, prognoza skutków finansowych uchwalenia planu wykazała, iż realizacja ustaleń projektu planu skutkować będzie wpływami do budżetu gminy oraz wydatkami związanymi z realizacją ustaleń przedmiotowego Planu. Wydatki z budżetu przeznaczone na realizację ustaleń projektu Planu dotyczyć będą inwestycji stanowiących realizację zadań własnych gminy, określonych w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym*. Na obszarze objętym Planem występują zadania, na których realizację konieczny będzie wykup gruntów. Gmina zostanie pokryje również koszty urządzenia terenów przeznaczonych na budowę dróg publicznych.

Przewiduje się, iż występuje możliwość wpływu do budżetu Gminy z tytułu realizacji ustaleń niniejszego Planu z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – opłata planistyczna oraz dochodów z tytułu podatku od nieruchomości w okresie 5letnim.

Wójt Gminy Stara Biała, zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy opizp przedstawił Radzie Gminy Stara Biała projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Trzepowo Nowe, którego część tekstowa stanowi treść uchwały, a część graficzna (rysunek planu) stanowi załącznik nr 1 do uchwały, wraz z załącznikiem nr 2 – rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu planu, załącznikiem nr 3 – rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego oraz załącznikiem nr 4 – danymi przestrzennymi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującymi: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część

graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej.