

Uzasadnienie

1. Prace nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie wsi ChomiąŜa Szlachecka, gmina Gąsawa prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) na podstawie uchwały Nr XII/89/2012 Rady Gminy w Gąsawie z dnia 15 czerwca 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie wsi ChomiąŜa Szlachecka, gmina Gąsawa. Wniosek o przystąpienie do opracowania planu złożył właściciel terenu. Projekt planu stanowi realizację tego wniosku, uwzględnia więc prawo własności terenu zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy.

2. Obszar objęty planem obejmuje działkę o numerze ewidencyjnym 73 zlokalizowaną w miejscowości ChomiąŜa Szlachecka, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i letniskowej. Teren objęty planem ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej stanowiącej własność Gminy Gąsawa. Teren posiada dostęp do sieci energetycznej i wodociągowej, co zapewni projektowanej zabudowie zaopatrzenie w energię elektryczną i dostawę wody. Teren objęty planem oraz okoliczna zabudowa nie są objęte systemem kanalizacyjnym. Istniejąca zabudowa wyposażona jest w zbiorniki bezodpływowe. Pierwotnie na przedmiotowej działce zlokalizowane było gospodarstwo rolne (obecnie w ruinie). Na terenie działki znajdują się dwa sztuczne zbiorniki wodne, wybudowane dla potrzeb gospodarczych. Obecnie zbiorniki te mogą być przystosowane do funkcji rekreacyjnej. Od strony zachodniej i południowej działka otoczona jest terenami budowlanymi, w części zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i budynkami służącymi rekreacji indywidualnej. Od strony wschodniej działka graniczy z terenem użytków rolnych (pastwisko) a od strony północnej z terenem leśnym. Teren planu obejmuje grunty budowlane, grunty rolne klasy VI i nieużytki. Grunty te nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i mogą być w całości wykorzystane pod zabudowę.

3. Plan przewiduje na terenie działki nr 73 lokalizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usługowej i letniskowej. Przeznaczenie terenów ustalone w planie jest kontynuacją istniejącego już w sąsiedztwie działki zagospodarowania terenu. Ponadto istniejące uzbrojenie w sieć wodociągową i energetyczną, bezpośredni dostęp do drogi publicznej oraz niska klasa gruntów, stanowią dodatkową przesłankę do przeznaczenia terenu na cele budowlane. Ww. położenie obszaru objętego planem oraz jego istniejące uzbrojenie, dostępność komunikacyjna oraz planowane zagospodarowanie spełniają wymogi określone w art. 1 ust. 2 pkt 1, 6, 9, 10 i 13 oraz ust. 4 ustawy.

4. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Gąsawa uchwalonym uchwałą Nr XXIII/134/97 Rady Gminy w Gąsawie z dnia 18 czerwca 1997 roku teren objęty ww. planem położony jest na obszarze preferowanym do lokalizowania funkcji turystyczno-krajoznawczej i wypoczynkowo-rekreacyjnej (WR III), w ramach których dopuszczalne jest lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, usługowej i komunikacji. Ustalenia planu miejscowego są zgodne z wymogami obowiązującego Studium. Opracowana w sierpniu 2011 roku, na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016 r. poz. 778 ze zm.), „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gąsawa” nie zawierała zaleceń dotyczących zmiany preferowanych funkcji na obszarze WR III. Ww. ocena nie została przekazana do uchwalenia Radzie Gminy w Gąsawie. Po 2011 roku oceny aktualności studium i planów nie były dokonywane.

5. Teren objęty planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Źnińskich oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 142 i 143, które należą do Obszarów Wysokiej Ochrony (OWO). Plan miejscowy uwzględnia uwarunkowania środowiskowe. Ustala, że sposób użytkowania i zagospodarowania terenów spełniać musi wymogi ochrony środowiska, m.in. poprzez planowane docelowe pełne uzbrojenie terenu, wymóg zachowania powierzchni biologicznie czynnych, zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu oraz zakaz składowania odpadów bezpośrednio na gruncie. Zapisy planu chronić będą istniejące sztuczne zbiorniki wodne, poprzez zakaz ich likwidacji oraz nakaz zachowania ich istniejącej różnorodności biologicznej. Ochrona objęto również istniejącą zieleń wysoką, poprzez postulat jej zachowania. Stanowi to realizację wymogów art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy.

6. Zapisy planu uwzględniają potrzeby ochrony dziedzictwa kulturowego i ochrony krajobrazu poprzez wyznaczenie strefy ochrony archeologicznej „W” dla istniejącego zaewidencjonowanego stanowiska archeologicznego oraz poprzez ograniczenie wysokości obiektów budowlanych do 30m. Stanowi to

realizację wymogów art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy.

7. Projekt zmiany planu określa m.in. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, nieprzekraczalne linie zabudowy, gabaryty obiektów, wielkości powierzchni zabudowy, zasady uzbrojenia terenu i obsługi komunikacyjnej. Ustalenia te uwzględniają istniejące otoczenie – funkcje okolicznych terenów, gabaryty sąsiadującej zabudowy, wielkość istniejących działek oraz walory przyrodniczo-krajobrazowe otoczenia. Wprowadzono też ograniczenia wysokości obiektów budowlanych do 30 m. Istniejąca droga publiczna oraz planowana droga wewnętrzna o szerokości 10 m oraz wymogi w zakresie zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych zapewniają odpowiednie bezpieczeństwo dla ruchu kołowego i pieszego. Stanowi to realizację wymogów art. 1 ust. 2 pkt 1,2,5,6,9 i 10.

8. Ze względu na wielkość i funkcje obszaru objętego zmianą planu nie wystąpiła potrzeba zawierania w projekcie ustaleń dotyczących obronności i bezpieczeństwa państwa.

9. Zgodnie z art. 39 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 2016 r. poz. 353 ze zm.) dla projektu planu miejscowego przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko. W jej ramach opracowano i przedłożono do zaopiniowania prognozę oddziaływania na środowisko. W ustawowym czasie do opracowywanego projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko nie zgłoszono żadnych wniosków od osób fizycznych i prawnych oraz jednostek nie posiadających osobowości prawnej.

10. W opracowanym projekcie planu miejscowego zastosowano się do wytycznych zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko, aby zapewnić spełnienie wymagań ochrony środowiska, wymagań higienicznych i zdrowotnych. Przeprowadzone w prognozie oddziaływania na środowisko rozpoznanie uwarunkowań w zakresie stanu i możliwości środowiska, wymogów jego ochrony, ewentualnych ograniczeń w sposobie użytkowania terenu, pozwoliło na stwierdzenie, że realizacja rozwiązań zaproponowanych w planie miejscowym nie wpłynie negatywnie na stan środowiska na obszarze objętym opracowaniem. Ustalenia planu nie będą też miały negatywnego oddziaływania na istniejące formy ochrony przyrody oraz nie naruszają integralności wielkoprzestrzennych obszarów chronionych, w tym obszarów europejskiej sieci Natura 2000. W związku z tym nie przewidziano rozwiązań alternatywnych.

Przewiduje się natomiast prowadzenie raz na 5 lat pomiarów hałasu i jakości powietrza w ramach państwowego monitoringu środowiska.

11. Sporządzony plan miejscowy zawiera problematykę określoną w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) Zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy projekt planu został uzgodniony bez uwag przez wszystkie uprawnione jednostki. Uzyskał również wymagane opinie. Uwagi do projektu planu zgłosiła Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna oraz Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Bydgoszczy. Uwagi dotyczyły uszczegółowienia niektórych parametrów planowanej zabudowy oraz podania odległości planowanej zabudowy od urządzeń kanalizacyjnych. Uwagi te zostały uwzględnione w projekcie planu, przed jego wyłożeniem. Uzyskane pozytywne uzgodnienia i opinie potwierdzają również spełnienie przez projekt planu wymogów art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy.

12. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał opinie przewidziane w ustawie 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 2016 r. poz. 353 ze zm.). Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Bydgoszczy negatywnie zaopiniował projekt planu oraz prognozę oddziaływania na środowisko. W stosunku do zapisów projektu planu RDOŚ w Bydgoszczy negatywnie ocenił możliwość czasowej lokalizacji na terenach objętych planem zbiorników bezodpływowych ścieków a także brak 100 m strefy chroniącej istniejące zbiorniki wodne. Natomiast w stosunku do prognozy oddziaływania na środowisko RDOŚ w Bydgoszczy powodem negatywnej oceny były m.in. niewyczerpujący opis rzeźby terenu i stosunków wodnych oraz występującej na obszarze planu flory i fauny a także niedostateczne uzasadnienie braku wpływu ustaleń planu na obszary chronione i zbiorniki wodne. Ww. uwagi zostały uwzględnione w prognozie oddziaływania na środowisko. Zamieszczono informacje wynikające z przeprowadzonej inwentaryzacji przyrodniczej terenu objętego planem, dotyczące również istniejących zbiorników wodnych, rozszerzono informacje uzasadniające brak wpływu ustaleń planu na środowisko oraz poprawiono występujące wcześniej w prognozie błędy i nieścisłości. Natomiast w projekcie planu wprowadzono zapisy dotyczące nieprzekraczalnej linii zabudowy wokół istniejących zbiorników wodnych. Nie wprowadzono jednak strefy 100 m z zakazem zabudowy ponieważ zgodnie z § 2 ust. 6 uchwały nr VI/106/11 Sejmiku Województwa Kujawsko-

Pomorskiego z dnia 21 marca 2011 roku w sprawie obszarów chronionego krajobrazu, zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów nie dotyczy zbiorników antropogenicznych o powierzchni do 1 ha a takimi zbiornikami ze względu na pełnioną funkcję i wielkość są sztuczne zbiorniki wodne na działce nr 73 objętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zbiorniki wodne zlokalizowane na ww. działce zostały wybudowane przez właściciela gospodarstwa dla jego potrzeb. Jeden ze zbiorników o powierzchni ok. 320 m² służył do gromadzenia gnojówki a drugi zbiornik o powierzchni ok. 500 m² miał służyć hodowli ryb. Zgodnie z planem istniejące zbiorniki wodne wykorzystane zostaną jako element urozmaicający krajobraz i przystosowane do celów rekreacyjnych. W projekcie planu nie uwzględniono również uwagi dotyczącej dopuszczenia czasowej lokalizacji zbiorników bezodpływowych. Gmina Gąsawa nie ma w planach inwestycyjnych na najbliższe lata kanalizowania terenów wsi Chomiąża Szlachecka. Ponadto wszystkie okoliczne zabudowania wyposażone są w zbiorniki bezodpływowe do gromadzenia ścieków. W związku z tym zakaz lokalizacji zbiorników bezodpływowych na obszarze planu spowodowałby brak możliwości zagospodarowania terenu i plan stałby się bezprzedmiotowy. Inwestycje na tych terenach ze względu na rozproszenie zabudowy, niekorzystne ukształtowanie oraz czasowy przepływ ścieków (zabudowa letniskowa) są niezwykle kosztowne i ich realizacja nie zapewnia odpowiedniego „efektu ekologicznego” wymaganego do uzyskania dofinansowania zewnętrznego. Ponadto oddalenie terenów objętych planem od Jeziora Oćwieckiego (400m) i Jeziora Chomińskiego (600m) powoduje, że negatywny wpływ planowanego zagospodarowania na te jeziora jest niewielki a obowiązujące przepisy prawne dają możliwość pełnej kontroli w zakresie gromadzenia i wywozu ścieków ze zbiorników bezodpływowych, zmniejszając tym samym ich zagrożenie dla środowiska. Dlatego też uznano, że dopuszczenie czasowego gromadzenia ścieków w zbiornikach bezodpływowych spełniających wymogi określone w planie (atest, pełna szczelność) nie będzie stanowić zagrożenia dla środowiska a pozwoli na zagospodarowanie terenu zgodne z interesem Gminy.

13. Zgodnie z wymaganą procedurą, w dniach od 18 grudnia 2013 r. do 21 stycznia 2014 r. projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu. W dniu 14 stycznia 2014 r. przewidziano przeprowadzenie publicznej dyskusji nad rozwiązaniami zawartymi w projekcie planu. W ustawowym czasie do wyłożonego projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko nie zostały zgłoszone żadne wnioski i uwagi.

14. Wyrokiem sygn. akt II SA/Bd1216/14 z dnia 16 grudnia 2014 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny w Bydgoszczy stwierdził nieważność uchwały Nr XXVIII/202/2014 Rady Gminy w Gąsawie z dnia 27 stycznia 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gąsawa, która stanowiła podstawę opracowania projektu planu. W związku z powyższym zapisy projektu planu musiały zostać dostosowane do obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gąsawa uchwalonego uchwałą Nr XXIII/134/97 Rady Gminy w Gąsawie z dnia 18 czerwca 1997 roku. Zmiana dotyczyła dopuszczalnej wielkości działek letniskowych, która w obowiązującym studium określona została na 1500 m². Pozostałe zapisy projektu planu nie naruszały ustaleń ww. studium. Ponadto ze względu wprowadzone w międzyczasie zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. projekt planu wymagał uzupełnień o ustalenia wynikające z nowych, obowiązujących przepisów. Zakres zmian nie wymagał ponownego przeprowadzenia procedury uzgadniania i opiniowania projektu planu.

15. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został powtórnie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 marca 2016 r. do 15 kwietnia 2016 r.. W dniu 5 kwietnia 2016 r. powtórnie przeprowadzono publiczną dyskusję nad rozwiązaniami zawartymi w projekcie planu. W ustawowym czasie do wyłożonego powtórnie projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko nie zostały zgłoszone żadne wnioski i uwagi.

16. Ze względu na położenie terenu i jego przeznaczenie, projekt planu miejscowego nie wymagał postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko.

17. Przeprowadzona procedura udostępniania projektu planu zapewniła udział społeczeństwa w pracach na projektem planu, z zachowaniem zasad jawności i przejrzystości procedur, co stanowi realizację wymogów art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12.

18. Zgodnie z opracowaną dla potrzeb projektu planu „Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego...” jedynym wydatkiem Gminy Gąsawa w pierwszych latach po uchwaleniu planu są koszty sporządzenia oraz proceduralne koszty uchwalenia miejscowego planu. Nie przewiduje się wykupu przez Gminę żadnych terenów z rąk prywatnych. Gmina ponieść może koszty wykonania niezbędnej infrastruktury technicznej szacowane na 368 tys. zł. W wyniku

realizacji założeń planu zakłada się uzyskanie docelowo wpływów z tytułu podatków lokalnych w wysokości 39 425,00 zł/rok

19. Forma i treść uchwały oraz załączników do niej odpowiada wymogom Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003.164.1587 ze zm.).

20. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie wsi Chomiąża Szlachecka, gmina Gąsawa, sporządzony został zgodnie z obowiązującymi przepisami i w całości realizuje zamierzenia, przedstawione w uchwale wywołującej.

Wobec powyższego przyjęto rozwiązania zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie wsi Chomiąża Szlachecka gmina Gąsawa.

Przewodniczący Rady Gminy

Mariusz Kazik