

UZASADNIENIE

Na podstawie art. 15 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2023 poz. 977 ze zm.) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Strzelno dla części obrębu geodezyjnego Markowice na terenie działek o numerach ewidencyjnych : 49/2, 4/10, 4/12, 4/15, 4/17, 4/19, 4/20, 4/22, 4/23, 4/24, 4/25 oraz 4/26 określa się:

Podstawa prawna		Sposób realizacji
Art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2023 poz. 977 ze zm.)	Art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2023 poz. 977 ze zm.)	Obszar opracowania znajduje się w miejscowości Markowice, w północnej części gminy Strzelno, powiecie mogileńskim, w województwie kujawsko-pomorskim. Powierzchnia omawianego terenu wynosi ok. 8,9 ha. Obszar mpzp w dużej mierze wykorzystywany jest rolniczo, tereny stanowią grunty orne wysokiej przydatności. Z kolei na działkach ewidencyjnych nr: 4/23, 4/17, 4/19, 4/20, 4/24, 4/12 znajdują się zabudowania służące gospodarce rolnej oraz przedsiębiorstwo transportowe. Przez analizowany teren przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia. W bezpośrednim sąsiedztwie opracowania znajdują się grunty orne, tereny zabudowy mieszkaniowej oraz gospodarstwa rolne. W odległości ok. 260 m od granic opracowania przebiega linia elektroenergetyczna 400 kV. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelno omawiany teren znajduje się w granicach kompleksów gruntów orných o wysokiej przydatności dla rolnictwa, a także w strefach rolniczej przestrzeni produkcyjnej i terenów rolniczych z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych/stref związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu – R/EW. W związku z powyższym przewidywane w planie miejscowym rozwiązania, nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelno. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały uwzględnione poprzez dostosowanie funkcji, struktury zabudowy i intensywności zagospodarowania do uwarunkowań przestrzennych, przyrodniczych i kulturowych.
	Art. 1 ust 2., w związku z art.15 ust. 1 pkt 1	Celem sporządzenia planu miejscowego było ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, poprzez dostosowanie funkcji, struktury zabudowy i intensywności zagospodarowania do uwarunkowań przestrzennych, przyrodniczych i kulturowych. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapobiegnie realizacji działań związanych z działalnością poza rolniczą i pozwoli na ochronę gruntów orných wysokiej przydatności oraz ochronę środowiska naturalnego.

	Walory architektoniczne i krajobrazowe	Teren objęty opracowaniem znajduje się poza obszarami chronionymi na podstawie Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 ze zm.) W przypadku niepodjęcia realizacji założeń mpzp może nastąpić rozwój niekontrolowanej zabudowy, w dużym stopniu ingerującej w środowisko naturalne. Zapisy planu regulują intensywność zabudowy oraz jej wysokość. Dodatkowo wyznaczają minimalną powierzchnię biologicznie czynną jaką należy zachować. Są to zapisy korzystne w stosunku do ochrony środowiska. Korzystny wpływ na zminimalizowanie możliwości zanieczyszczenia środowiska będą miały również zapisy regulujące prowadzenie gospodarki odpadami na analizowanym terenie. Rozwiązania przyjęte w miejscowym planie gwarantują zachowanie najbardziej optymalnych warunków dla występującej na nich fauny i flory.
	Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin	Realizacja zapisów projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego związana jest ze zmianą sposobu użytkowania terenu w ramach funkcji oznaczonych symbolami 1RZ, 2RZ, 3RZ – tereny zabudowy związanej z rolnictwem. Plan zawiera zapisy dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w związku z tym ustalenia analizowanego aktu, przy przestrzeganiu przepisów prawa i zaleceń nie powinien w znacząco negatywny sposób oddziaływać na poszczególne elementy środowiska oraz na środowisko jako całość, w tym zdrowie ludzi, zwierząt, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz i klimat. Ze względu na uwarunkowania przyrodnicze oraz aktualne zagospodarowanie analizowanego obszaru, zaproponowane w projekcie planu przeznaczenie i zagospodarowanie terenów jest optymalne i nie widzi się korzystniejszego rozwiązania alternatywnego dla tego terenu.
	Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Na opracowywanym obszarze nie znajdują się obszary cenne kulturowo.
	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 zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240)	Podczas realizacji przedsięwzięcia nie przewiduje się niekorzystnego oddziaływania na ludzi, w związku z nowym sposobem przeznaczenia i zagospodarowania terenów, jaki zaproponowany został w planie miejscowym. Realizacja obiektów wymagających dostosowania do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, będzie się odbywać w oparciu o przepisy odrębne. Ponadto plan ustala zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, tym samym uwzględniając założenia uniwersalnego projektowania.
	Walory ekonomiczne przestrzeni	Walorami ekonomicznymi przestrzeni, obszaru opracowania planu to przede wszystkim bezpośredni dostęp do dróg publicznych, występowanie w granicach opracowania infrastruktury technicznej, niezbędnej do obsługi funkcji przewidzianych w planie w projekcie planu miejscowego. W przypadku realizacji funkcji przewidzianych w planie

		walory ekonomiczne przestrzeni zmieniają się (wzrosną) w związku z przyjęciem niniejszego dokumentu.
Prawo własności		Zgodnie z rejestrem gruntów i budynków działki ewidencyjne, znajdujące się w granicach opracowania planu miejscowego, stanowią własność osób fizycznych. Naruszenie prawa własności jest możliwe wyłącznie w przypadku realizacji inwestycji celu publicznego i wyłącznie w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa. Nie przewiduje się ograniczeń prawa własności w innych przypadkach.
Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa		Nie występuje potrzeba określania w planie miejscowym. Na terenie objętym planem oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie znajdują się obiekty związane z obronnością.
Potrzeby interesu publicznego		Część zapisów planu służy ściśle zabezpieczeniu interesu publicznego – należą do nich: regulacje w zakresie infrastruktury i komunikacji, zapisy konserwatorskie, zapisy w zakresie ochrony środowiska i przyrody w tym ochrony gruntów ornych o wysokiej przydatności dla rolnictwa. Jednocześnie zapisy planu nie wpływają negatywnie na interes publiczny w pozostałym zakresie.
Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych		Większość niezbędnych mediów znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania, bądź też w granicach opracowania. Plan miejscowy przewiduje rozwój infrastruktury technicznej w całym obszarze opracowania w powiązaniu z układem infrastruktury zewnętrznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej		Zapewnienie udziału w pracach nad projektem planu miejscowego zostało zrealizowane poprzez wypełnienie ustawowego obowiązku o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977). W dniu 14 grudnia 2023 r. opublikowano ogłoszenie w prasie o przystąpieniu do sporządzenia niniejszego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz opracowania prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu. Obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej gminy (BIP) wraz z informacją o możliwości składania wniosków do planu w siedzibie Urzędu, w terminie 21 dni od ukazania się ogłoszenia i obwieszczenia. Udział społeczeństwa zapewniony zostanie także w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, w wyznaczonym terminie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wymaganym w trakcie procedury sporządzenia planu miejscowego zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto zgodnie z ww. ustawą do projektu planu umiżliwione zostanie składanie uwag. W prasie zostanie opublikowane w tej sprawie stosowne ogłoszenie informujące o wyłożeniu ww. projektu planu do publicznego wglądu i terminach w jakich można składać uwag. Ponadto obwieszczenie w tej sprawie zostanie wywieszone także na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej gminy (BIP).

		Ponadto każda zainteresowana osoba przedmiotowym planem miejscowym, posiada pełny wgląd do zgromadzonej w tej sprawie dokumentacji w trakcie trwania całej procedury opracowania planu miejscowego. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych następuje poprzez wypełnienie wymagań nałożonych na organ sporządzający projekt planu miejscowego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Procedura planistyczna wykonana dla przedmiotowego planu cechowała się jawnością i przejrzystością na wszystkich etapach prac. W planie miejscowym zaopatrzenie w wodę do celów bytowych ustala się z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi a w przypadku jej braku z własnego ujęcia. W granicach planu nie przewiduje się lokalizacji zakładu o zwiększonym albo dużym ryzyku wystąpienia awarii. W planie miejscowym ustala się dopuszczenie zachowania dotychczasowego rolniczego sposobu zagospodarowania oraz realizację zabudowy związanej z rolnictwem i rozwojem produkcji rolnej. Przeznaczenie terenu oraz sposób jego zagospodarowania, jest zgodny studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelno. Tym samym realizowana będzie polityka przestrzenna gminy, wyrażona w ww. dokumencie, przy uwzględnieniu uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych oraz aktualnej sytuacji ekonomiczno-prawnej. Wdrożenie założeń niniejszego planu miejscowego, będzie miało także korzystny wpływ na poprawę przychodów do budżetu gminy. Ustalenia planu uwzględniają potrzeby interesu publicznego, w szczególności wynikające z uwarunkowań przyrodniczych, konserwatorskich, infrastrukturalnych i komunikacyjnych. Z uwagi na określone w planie miejscowym funkcje, transport związany będzie przede wszystkim z obsługą komunikacyjną poprzez drogi publiczne, bezpośrednio z nim graniczące, które powinny w pełni zaspokoić potrzeby w tym zakresie. Plan miejscowy wprowadza możliwość realizacji nowych terenów o funkcji zabudowy mieszkaniowej w formie zagrodowej. Obszar opracowania ograniczony jest drogami gminnymi oraz od strony południowej drogą powiatową. Przez wschodnią część wsi Markowice przebiega fragment obwodnicy Inowrodawia. W odległości ok. 2 km od obszaru opracowania funkcjonują publiczne środki transportu zbiorowego, tj. komunikacja autobusowa. Przez wschodnią część wsi Markowice przebiega fragment obwodnicy Inowrodawia
		Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne
Art. 1 ust. 3, w związku z art.15 ust. 1 pkt 1		Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu
Art. 1 ust. 4, w związku z art.15 ust. 1 pkt 1		Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów

Art. 15 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2023poz. 977 ze zm.)		Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy	Plan miejscowy wprowadza możliwość realizacji nowych terenów o funkcji zabudowy mieszkaniowej w formie zagrodowej. Nieruchomość objęte przedmiotowym planem miejscowym znajdują się w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. 2019 r. poz. 1443 ze zm.). Planowane zagospodarowanie terenu zrealizowane zostanie w ramach wykształconej zwartej struktury funkcjonalno – przestrzennej, zaopatrzonej w infrastrukturę techniczną.
	Art. 1 ust. 4, w związku z art.15 ust. 1 pkt 2	Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania	Monitoring skutków w realizacji ustaleń projektu planu, będzie prowadzony w ramach analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniającej m.in. prowadzone na bieżąco rejestry wydanych pozwoleń na budowę, rejestry obiektów oddanych do użytku oraz wydanych zezwoleń na realizację dróg i dokonywanej, zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
	Art. 1 ust. 4, w związku z art.15 ust. 1 pkt 3	Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy	Z ustaleń zawartych w przedmiotowym planie wynika, iż jego przyjęcie, oraz realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, nie pociągną za sobą wydatków z budżetu gminy. Sposób realizacji ewentualnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należeć będą do zadań własnych gminy, odbywać się będzie według obowiązujących przepisów szczególnych, z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania środków finansowych.

BURMISTRZ STRZELNA
Dariusz Chudziński