

UZASADNIENIE

zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dwóch obszarów miejscowości Przechlewo oznaczonymi symbolami C i D

Na podstawie art. 15 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) dla zmiany planu zagospodarowania przestrzennego dla dwóch obszarów miejscowości Przechlewo oznaczonymi symbolami C i D, określa się:

Podstawa prawna		Sposób realizacji
2	Art. 15 ust. 1 pkt 1	<p>Obszar objęty zmianą planu położony w centralnej części wsi Przechlewo, na osiedlu im. Bronisława Jużkowa, w gminie Przechlewo, w powiecie człuchowskim, w województwie pomorskim oraz na południowy wschód od ulicy Człuchowskiej i na południe od Jeziora Przechlewskiego. Obszar opracowania wynosi około 0,2 ha.</p> <p>Zgodnie z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przechlewo teren objęty zmianą planu wskazano jako <i>Obszar „A” – dynamicznego rozwoju z występującymi funkcjami pozarolniczymi</i>. Do tego obszaru zalicza się obrębny wykazujące największą dynamikę nowej zabudowy, w których zlokalizowane są obok rolnictwa, jednostki produkcyjne i usługowe oraz obszary nie wykazujące obecnie dynamiki rozwoju, lecz ze względu na uwarunkowania posiadają pewien potencjał do wykorzystania w przyszłości w zakresie rozwoju przedsiębiorczości.</p> <p>Teren objęty planem stanowi teren zabudowy usługowej.</p> <p>Funkcja w studium: tereny zabudowy o przewadze funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej. Forma tej zabudowy występuje tylko we wsi Przechlewo. Dopuszcza się uzupełnienie wszelkimi formami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej, szeregowej, bliźniaczej) i uzupełnienie zabudową usługową lub łączącą obie funkcje mieszkaniową i usługową. Dopuszcza się także wszelkie formy usług: handlu, gastronomii, oświaty, administracji oraz drobnego rzemiosła.</p> <p>Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały uwzględnione poprzez określenie parametrów projektowanej zabudowy będących w harmonii z zabudową sąsiadującą oraz funkcją terenu.</p>
	Art. 1 ust 2., w związku z art. 15 ust .1 pkt 1	<p>Obszar opracowania jest bezpośrednio objęty formą ochrony prawnej w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. Teren znajduje się na Obszarze Chronionego Krajobrazu „Okolice Jezior Krępsko i Szczytno”. Na terenie zmiany planu nie występują korytarze ekologiczne o znaczeniu ponadlokalnym.</p> <p>Naturalna szata roślinna obszaru objętego projektem zmiany planu nie jest bogata, występuje tu roślinność ruderalna oraz segetalna: trawy, chwasty oraz zakrzewienia, które towarzyszą zabudowaniom.</p> <p>W okolicy obszaru objętego zmianą planu znajdują się: na północ – zabudowa usługowa i mieszkaniowa, na zachód – zabudowa usługowa i mieszkaniowa, Jezioro Przechlewskie, na wschód – tereny rolnicze, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa, miejscowość Konarzyny, na południe – tereny rolnicze, rzeka Brda.</p>
		Plan ustala zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać

		<p>Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych</p>	<p>na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji. Plan ustala zakaz lokalizacji usług niepożądanych. Teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Okolice Jezior Krępsko i Szczytno, dla którego obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu zawarte w przepisach odrębnych. Dla terenu 1U plan wskazuje dopuszczalny poziom hałasu jak na cele mieszkaniowo-usługowe. W planie ustalono zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. W planie ustalono odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej. Plan dopuszcza lokalizację infrastruktury technicznej w tym obiektów i urządzeń punktowych (takich jak np.: stacje transformatorowe, przepompownie itp.), zgodnie z przepisami odrębnymi. Na terenie objętym zmianą planu nie występują tereny leśne oraz grunty rolne chronione klas I-III. Teren objęty opracowaniem stanowi inne tereny zabudowane (Bi).</p>
		<p>Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</p>	<p>Na terenie objętym zmianą planu nie występują obiekty i obszary objęte ochroną zgodnie z Ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.</p>
		<p>Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych</p>	<p>Wymagania potrzeb osób niepełnosprawnych winny być zapewnione poprzez takie projektowanie obiektów, które zmierzało będzie do eliminacji barier architektonicznych w projektowanych obiektach.</p>
		<p>Walory ekonomiczne przestrzeni</p>	<p>Walorami ekonomicznymi przestrzeni obszaru opracowania zmiany planu są: położenie w sąsiedztwie dróg publicznych, położenie w miejscowości gminnej Przechlewo, istniejąca infrastruktura, bardzo dobra dostępność komunikacyjna. Za projektowanym przeznaczeniem przemawiają warunki takie jak układ komunikacyjny, sąsiedztwo terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, przeznaczenie terenu ustalone w obowiązującym studium. Teren wolny od zabudowy – możliwość racjonalnego, zgodnego z zasadą zrównoważonego rozwoju zagospodarowania terenu.</p>
		<p>Prawo własności</p>	<p>Przyjęte w zmianie planu miejscowego rozwiązania nie będą miały wpływu na nieruchomości sąsiednie oraz nie ograniczają prawa własności.</p>
		<p>Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa</p>	<p>Nie występuje potrzeba określania w zmianie planu miejscowego.</p>
		<p>Potrzeby interesu publicznego</p>	<p>Zagospodarowanie przestrzenne i zasady jego realizacji ustalone w zmianie planu dostosowane są do uwarunkowań przyrodniczych. Skutkiem realizacji zapisów planu będzie rozwój zabudowy usługowej.</p>
		<p>Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych</p>	<p>Z uwagi na położenia obszaru opracowania zmiany planu miejscowego oraz charakter planowanego zagospodarowanie nie wystąpi potrzeba budowy nowego systemu infrastruktury technicznej. W planie ustalono ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.</p>
		<p>Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej</p>	<p>Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany 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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.). Ogłoszono w prasie oraz zamieszczono na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej Gminy Przechlewo oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Przechlewo, obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dwóch obszarów miejscowości Przechlewo oznaczonymi symbolami C i D wraz z informacją o możliwości składania wniosków do zmiany planu w siedzibie Urzędu Gminy Przechlewo, w terminie 21 dni od dnia ukazania się ogłoszenia. Ponadto, udział społeczeństwa zostanie zapewniony w trakcie wyłożenia projektu zmiany planu miejscowego do publicznego wglądu, a także w dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany planu miejscowego oraz w prognozie oddziaływania na środowisko rozwiązaniami.</p>

	Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych	Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych następuje poprzez wypełnienie wymagań nałożonych na organ sporządzający projekt zmiany planu miejscowego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
	Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności	Planowane zagospodarowanie i zainwestowanie zostanie zaopatrzone w odpowiednią ilość i jakość wody z sieci wodociągowej.
Art. 1 ust. 3, w związku z art. 15 ust. 1 pkt 1	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.	Przeznaczenie terenu oraz sposób jego zagospodarowania został wykonany w sposób zgodny z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przechlewo, uchwalonym Uchwałą Nr 95/XXI/2012 Rady Gminy Przechlewo z dnia 27 lutego 2012 roku.
Art. 1 ust. 4, w związku z art. 15 ust. 1 pkt 1	Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.	Obsługa komunikacyjna terenu została wyznaczona z dróg zlokalizowanych poza granicami obszaru opracowania planu.
	Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.	Nie występuje potrzeba określania.
	Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.	Intensywność zabudowy w zmianie planu miejscowego nie powoduje konieczności projektowania ciągów pieszych i rowerowych. Komunikacja piesza i rowerowa może odbywać się w ciągu dróg zlokalizowanych poza granicami obszaru opracowania planu.
	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	Lokalizacja inwestycji następuje w jednostce osadniczej (gmina Przechlewo), w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1443).

		<p>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</p>	
<p>Art. 15 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. 2022 r. poz. 503 z późn. zm.)</p>	Pkt 2	<p>Wójt Gminy Przechlewo nie dokonał analizy oceny aktualności studium i planów miejscowych. Jest to wynikiem znikomej liczby wniosków składanych w sprawie sporządzenia planów. Władze Gminy w miarę potrzeby przychylają się do potrzeb społecznych i przystępują niezwłocznie do sporządzenia planów miejscowych, w sytuacji, gdy takie zapotrzebowanie się pojawi i jeżeli to nie koliduje z przepisami odrębnymi.</p> <p>Na omawianym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla dwóch obszarów miejscowości Przechlewo oznaczonymi symbolami C i D (Uchwała Nr 53/IX/2019 Rady Gminy Przechlewo z dnia 31 maja 2019 r.).</p>	
	Pkt 3	<p>Wpływ na finanse publiczne oraz budżet gminy zostaną określone w Prognozie skutków finansowych sporządzonej do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>	