**Uzasadnienie**

**Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego   
dla terenu położonego w północnej części obrębu Czeczewo,**

**Gmina Radzyń Chełmiński.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu   
i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) plan miejscowy uchwala Rada Gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń 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. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Procedurę sporządzenia planu Burmistrz Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński rozpoczął na podstawie uchwały Nr XVI/131/19 Rady Miejskiej Radzynia Chełmińskiego  
z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części obrębu Czeczewo, Gmina Radzyń Chełmiński.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym: ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu   
i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania  
na środowisko (Dz. U. 2021 poz. 247 z późn. zm.), rozporządzeniem Ministra Infrastruktury  
z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587) oraz ustawą  
o samorządzie gminnym. Projekt planu, uzyskał zgodnie z przepisami wymagane uzgodnienia i opinie.

Zgodnie z art. 46. pkt 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 sporządzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymagało przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko (SOOŚ), czyli postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji tego planu.

Przeznaczenie terenu ustalanego w planie miejscowym nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzyń Chełmiński, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Radzynia Chełmińskiego Nr X/101/15 z dnia   
21 października 2015 r. Tym samym niniejsza uchwała stanowi wypełnienie określonych  
w Studium kierunków polityki przestrzennej gminy.

Plan miejscowy spełnia wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu   
i zagospodarowaniu przestrzennym:

1.  W planie uwzględniono:

1)  wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały uwzględnione poprzez:

a)   wprowadzenie funkcji terenu zgodnej z ustaleniami zawartymi w obowiązującym "Studium",

b) wyznaczenie linii zabudowy w stosunku do drogi powiatowej nr 1413C, drogi gminnej  
nr 041632C oraz drogi wewnętrznej,

c)  określenie parametrów projektowanej zabudowy będących w harmonii z zabudową sąsiadującą;

2)  walory architektoniczne i krajobrazowe - wprowadzone parametry dla projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu pozwalają na zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych na obszarze opracowania;

3)  wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – obszar objęty opracowaniem położony jest poza granicami obszarów chronionych;

4)  wymagania zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - w granicach obszaru objętego planem znajduje się nieruchomy zabytek archeologiczny nieeksponowany z nawarstwieniami kulturowymi, objęty strefą „OW” ochrony archeologicznej, znajdujący się w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

5)  wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - w granicach planu brak jest terenów publicznych, dla których należy zapewnić rozwiązania uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych, natomiast projektowana zabudowa zostanie realizowana wg indywidualnych potrzeb w zgodzie   
z przepisami odrębnymi;

6)  walory ekonomiczne przestrzeni - walorami ekonomicznymi planu są położenie   
oraz istniejąca zabudowa sąsiednia; w zabudowie sąsiedniej zlokalizowana   
jest głównie zabudowa zagrodowa;

7)  prawo własności - zgodnie z rejestrem gruntów i budynków działki znajdujące   
się w granicach opracowania planu stanowią własność osób fizycznych;

8)  potrzeba obronności i bezpieczeństwa - w obszarze opracowania nie ma zlokalizowanych dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, linii kolejowych, wodnych szlaków komunikacyjnych oraz nieruchomości i terenów zamkniętych mających znaczenie   
dla obronności i bezpieczeństwa państwa;

9)  potrzeby interesu publicznego – na obszarze objętym planem miejscowym przewiduje się przeznaczenie terenu pod funkcję zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

10)  potrzeba w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej - na obszarze objętym planem miejscowym oraz w bezpośrednim sąsiedztwie przebiegają sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i wodociągowej;

11)  zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostało zrealizowane poprzez wypełnienie ustawowego obowiązku, o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu   
i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:

a)  opublikowano w dniu 30 czerwca 2020 r. ogłoszenie w prasie miejscowej „Gazeta Pomorska” o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o przystąpieniu do opracowania prognozy oddziaływania na środowisko dla tego obszaru, obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu oraz   
na stronie internetowej urzędu (BIP) wraz z informacją o możliwości składania wniosków w terminie 21 dni od dnia ukazania się ogłoszenia,

b)  udział społeczeństwa został zapewniony również w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu   
w dniach od 15 września 2021 r. do 6 października 2021 r., obwieszczenie zostało opublikowane w prasie miejscowej „Gazeta Pomorska” w dniu 7 września 2021 r. oraz zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu a także na stronie internetowej urzędu (BIP); dyskusja publiczna nad projektem odbyła się 29 września 2021 r.; w okresie wyłożenia projektu dokumentu do publicznego wglądu oraz   
w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia nie wpłynęły żadne uwagi.

12)  zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - na każdym etapie procedury planistycznej zapewniona była jawność i przejrzystość informacji o etapach prac nad projektem opracowania poprzez publikowanie ogłoszeń w prasie miejscowej   
oraz poprzez obwieszczenia umieszczane na tablicy ogłoszeń Urzędu i na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu, a także przez umożliwianie wglądu  
do dokumentacji planistycznej;

13)  potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - plan miejscowy w § 16 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy   
i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania   
i korzystania z terenu, został przeanalizowany i rozważony interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian   
w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe  
i społeczne.

3. Przeznaczenie terenu oraz sposób zagospodarowania i korzystania z terenu został wykonany w sposób zgodny z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzyń Chełmiński”; obszar objęty opracowaniem planu zlokalizowany jest na terenie strefy mieszkaniowo-usługowej i strefy rolnej.

4. Przy sytuowaniu nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1)  kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - obszar objęty opracowaniem zlokalizowany jest przy drodze powiatowej nr 1413C oraz drodze gminnej nr 041632C, co umożliwia prawidłowe zapewnienie komunikacji dla planowanego przeznaczenia terenu;

2)  dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy - na obszarze objętym opracowaniem przewiduje się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej zarówno na terenach zainwestowanych jak i na terenach niezagospodarowanych i niezabudowanych; teren wyposażony jest w istniejącą sieć powiązań komunikacyjnych, przez teren opracowania lub na sąsiednich działkach przebiega sieć elektroenergetyczna, sieć wodociągowa i sieć telekomunikacyjna.

5.  Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński - analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.   
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została sporządzona przez Burmistrza Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński i przyjęta uchwałą Nr XIII/125/16 Rady Miejskiej Radzynia Chełmińskiego z dnia 26 lutego 2016 r. w sprawie oceny aktualności uwarunkowań   
i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Radzyń Chełmiński. Opracowany plan miejscowy jest zgodny   
z kierunkami wyznaczonymi w ww. analizie.

6.  Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy - został określony w prognozie skutków finansowych sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego   
dla przedmiotowego obszaru.

7. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu   
i zagospodarowaniu przestrzennym określono stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z przyjętymi ustaleniami Rady Miejskiej w tym zakresie.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jan Józef Michaliszyn