

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130),

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego przy ulicy Leśnej w Sępólnie Krajeńskim, uchwalonego uchwałą Nr Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia

I. Wstęp

Uchwałą Nr V/38/2024 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeński z dnia 28 sierpnia 2024 r. Rada Miejska w Sępólnie Krajeńskim zobowiązała Burmistrza Sępólna Krajeńskiego do przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego przy ulicy Leśnej w Sępólnie Krajeńskim.

Granice opracowania planu miejscowego objęto obszar działki nr 538/3 obręb geodezyjny nr 0001 w Sępólnie Krajeńskim o powierzchni 0,3333 ha, położony w bezpośrednim sąsiedztwie plaży miejskiej nad jeziorem Sępoleńskim - przy ulicy Leśnej, tj. drodze publicznej gminnej nr 020622C.

W granicach obszaru objętego projektem planu miejscowego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego przy ulicy Leśnej w Sępólnie Krajeńskim, uchwalony uchwałą Nr XLV/436/2022 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 29 czerwca 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. poz. 3549 z dnia 5 lipca 2022 r.).

Z wnioskiem o opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wystąpił właściciel działki nr 538/3 w celu rozszerzenia zakresu uzupełniającego przeznaczenia terenu o usługi lecznicze i ochrony zdrowia jako usługi nieuciążliwe, nie kolidujące z dominującym przeznaczeniem terenu, wspomagające funkcjonowanie zabudowy usług sportu i rekreacji.

Z uwagi na to, że planowana zmiana stanowić będzie niewielką modyfikację przyjętego już dokumentu polegającą na poszerzeniu katalogu dopuszczalnych form aktywności gospodarczej w obrębie jednostki zabudowy usługowej o usługi lecznicze i ochrony zdrowia, zarówno Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Bydgoszczy w piśmie z dnia 10 października 2024 r. znak: WOO.410.232.2024.KB jak i Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sępólnie Krajeńskim w piśmie z dnia 28 października 2024 r. znak: N.NZ.9022.1.1.32.2024 wyrazili zgodę na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku, jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Niezbędne było dostosowanie symboli i nazwy terenu oraz oznaczeń graficznych rysunku planu do przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), a także uzupełnienie tekstu planu o elementy obligatoryjnie wymagane, wprowadzone ustawą z dnia 07 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

Zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego następuje w takim trybie w jakim jest on uchwalany, a po uprawomocnieniu się przedmiotowego planu w/w obowiązujący plan utraci moc w całości. W granicach obszaru objętego planem miejscowym będą obowiązywały ustalenia przedmiotowego planu.

Zgodnie z aktualnie obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sępólno Krajeńskie”, uchwalonym uchwałą Nr XLIX/391/2018 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 26 września 2018 r., zmienionym uchwałą Nr XXVIII/261/2021 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 27 stycznia 2021 r., przedmiotowy teren oznaczony jest na rysunku studium literami **US** jako obszar wydzielonych usług sportu, rekreacji i turystyki, na którym ustalono:

- kierunek przeznaczenia dominującego: terenowe oraz kryte obiekty i urządzenia usług sportu, rekreacji i turystyki, mariny oraz tereny zieleni urządzonej oraz place, promenady i bulwary;
- kierunek przeznaczenia uzupełniającego: usługi gastronomii, kultury, hotelowe, zabudowa rekreacyjna i letniskowa, a także pozostałe usługi nieuciążliwe nie kolidujące z dominującym przeznaczeniem terenu, wspomagające funkcjonowanie zabudowy usług sportu i rekreacji.

W związku z powyższym przeznaczenie terenu pod usługi turystyki lub usługi zdrowia i pomocy społecznej lub usługi sportu i rekreacji, jest zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną w w/w studium, które wiąże wewnętrznie organ gminy w jej planach przy sporządzaniu projektów planów miejscowych, i plan nie narusza ustaleń studium.

Po przeprowadzeniu procedury planistycznej, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu zostanie przedstawiony do uchwalenia wraz z rozstrzygnięciem rozpatrzenia uwag i rozstrzygnięciem o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Wymagania te uwzględniono określając przeznaczenie terenu w § 6 ust. 1, zasady ochrony kształtowania ładu przestrzennego w § 6 ust. 2 w zakresie możliwości zabudowy i zagospodarowania tego terenu oraz dopuszczonych działań, a także zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w § 6 ust. 7.

Ustalona linia zabudowy, parametry zabudowy oraz wskaźniki urbanistyczne korelują z istniejącą zabudową, przyczyniając się do harmonijnego kształtowania przestrzeni.

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru opracowania planu są chronione poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 6 ust. 2, a także zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w § 6 ust. 7.

Ze względu na aktualne wymagania prawne – uchwała o przystąpieniu do sporządzania planu została podjęta po dacie wejścia w życie ustawy z dn. 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774) – nie można w ustaleniach planu umieszczać ustaleń wynikających z dotychczasowego art. 15 ust 3 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (został on uchylony) dotyczących zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Kwestie te będą mogły być regulowane przepisami odpowiedniej uchwały Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim, podjętej na podstawie tzw. ustawy krajobrazowej.

Zgodnie z audytem krajobrazowym dla województwa kujawsko - pomorskiego uchwalonym uchwałą Nr LXI/851/23 Sejmiku Województwa Kujawsko - Pomorskiego z dnia 25 września 2023 r., który wszedł w życie 25 grudnia 2023 r., obszar położony w granicach uchwalenia planu miejscowego znajduje się w granicach krajobrazu oznaczonego kodem 04-314.69-40, ale nie jest to krajobraz priorytetowy.

3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami.

Wymagania te uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w § 6 ust. 3, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w § 6 ust. 10, a także zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11.

W obszarze planu nie występują formy ochrony przyrody wymienione w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478).

Ustalono zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w przepisach odrębnych z wyłączeniem inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz niezbędnych sieci uzbrojenia terenu, a także realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których organ ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno – gruntowego – należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym. Wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych zanieczyszczonych, przed odprowadzeniem do odbiornika muszą spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych.

4. Wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Teren objęty opracowaniem planu nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w kontekście przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82).

5. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W granicach obszaru planu nie występują obiekty zabytkowe, parki kulturowe, strefy ochrony konserwatorskiej i archeologicznej.

6. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 6 ust. 2, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w § 6 ust. 3, a także zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w § 6 ust. 7, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w § 6 ust. 10, a także zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11, w tym konieczność zapewnienia odpowiedniej ilości wody dla celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenu i obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Obszar opracowania nie jest położony w obszarach osuwania się mas ziemnych, szczególnego zagrożenia powodzią, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie tereny górnicze i obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

Ochronie zdrowia służą zapisy nakazujące zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej oraz odprowadzenie ścieków do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej.

W celu zapewnienia potrzeb osób niepełnosprawnych projekt planu ustala wymagane miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi. Ponadto wymagania osób niepełnosprawnych będą spełnione w ramach projektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Uchwalenie planu miejscowego pozwoli na lepsze, bardziej racjonalne i efektywniejsze wykorzystanie walorów ekonomicznych terenu, dzięki umożliwieniu prowadzenia procesów inwestycyjnych zgodnych z dyspozycją studium, wolą inwestora (właściciela działki) oraz stanem faktycznym zagospodarowania w otoczeniu. Walory te zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 6 ust. 2, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w § 6 ust. 3, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w § 6 ust. 7, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11, stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w § 6 ust. 13. Uchwalenie planu pozwoli na wykorzystanie terenu, stanowiącego własność prywatną, na cele zgodne z potrzebami właściciela, co spowoduje wzrost wartości nieruchomości.

8. Prawo własności.

Uszanowano prawo do własności wynikające z art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz z art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w którym zapisano, że każdy ma prawo w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego osób trzecich.

W okresie konsultacji społecznych przeprowadzonych w dniach od _____ 2025 r. do _____ 2025 r. wpłynęły/ nie wpłynęły uwagi, co dokładnie opisano w protokole z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

9. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Projekt planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów. Nie było potrzeby ustalania wymagań w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, a projekt planu został uzgodniony przez właściwe organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

10. Potrzeby interesu publicznego.

Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu zapewniających zachowanie ładu przestrzennego oraz odpowiedniej ochrony środowiska, a także poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11.

11. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Projekt planu zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11, nie ograniczając możliwości realizacji systemów telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zostało zapewnione zgodnie z procedurą opracowania miejscowego planu określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Burmistrz Sępólna Krajeńskiego na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość w/w procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa: składania wniosków, konsultacji społecznych oraz możliwości składania uwag. Pisma z wnioskami złożyły niektóre z zawiadomionych organów i instytucji.

Zgodnie z wymogami ustawowymi Burmistrz Sępólna Krajeńskiego ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, w sposób zwyczajowo przyjęty, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz na stronie internetowej BIP, wyznaczając termin składania wniosków.

Ponadto, po uprzednim ogłoszeniu zamieszczonym w lokalnej prasie, w sposób zwyczajowo przyjęty, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz na stronie internetowej BIP, zostaną przeprowadzone konsultacje społeczne. W terminach wyznaczonych przez Burmistrza Sępólna Krajeńskiego każdy, kto zakwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego, będzie mógł wnieść uwagi. Wnioski i uwagi będą mogły być wnoszone na piśmie utrwalonym w postaci papierowej lub elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej, na formularzu w postaci papierowej lub w formie dokumentu elektronicznego zamieszczonym na stronie internetowej gminy.

13. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę w § 6 ust. 11 pkt 4. Ustalono zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej. Nakazano zapewnienie odpowiedniej ilości wody dla celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenu i obiektów.

14. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

Po przeanalizowaniu możliwości zagrożeń stwierdzono, że nie zachodzi konieczność wprowadzania ustaleń w planie w w/w zakresie.

15. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

W obszarze planu nie występują grunty rolne, więc nie było potrzeby wprowadzania ustaleń planie w w/w zakresie.

16. Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych.

W obszarze planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Celem opracowania planu jest modyfikacja przyjętego już dokumentu, związana z dostosowaniem ustaleń planu do wnioskowanych potrzeb.

Ustalenia przyjęte w projekcie planu równoważą interes publiczny z interesem właściciela nieruchomości. Po uprawomocnieniu się przedmiotowego planu obowiązujący plan utraci moc, a w granicach obszaru objętego planem miejscowym będą obowiązywały ustalenia przedmiotowego planu.

17. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, w tym dążenie do minimalizowania transportochłonności i maksymalnego wykorzystania publicznego transportu zbiorowego.

Sytuowanie nowej zabudowy uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) niezmienną transportochłonność układu przestrzennego,

- 2) wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu na dotychczasowych zasadach,
- 3) zapewnianie dotychczasowych rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów istniejącymi drogami publicznymi i powiązаныmi z nimi drogami wewnętrznymi istniejącymi i projektowanymi,
- 4) planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy 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, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

Wyznaczony w planie teren ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym możliwość dogodnego korzystania z publicznego transportu zbiorowego. Określone zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu wyznaczono adekwatnie do proponowanych funkcji. Obszary objęte planem będą obsługiwane przez systemy komunikacyjne i przez odpowiednio rozbudowane systemy infrastrukturalne wodociągowe i kanalizacyjne.

III. 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.

W „Ocenie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów w Gminie Sępólno Krajeńskie”, przyjętej uchwałą **Nr LXI/560/2023 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 25 października 2023 r.** przewidziano przyjrzenie się istniejącym miejscowym planom zagospodarowania przestrzennego w celu dokonania ich regulacji i modyfikacji.

W związku z powyższym opracowanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego przy ulicy Leśnej w Sępólnie Krajeńskim, uchwalonego uchwałą **Nr XLV/436/2022 Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim z dnia 29 czerwca 2022 r.** (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. poz. 3549 z dnia 5 lipca 2022 r.), polegającej na weryfikacji zapisów związanych z dostosowaniem do wnioskowanych potrzeb, jest zgodne z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

IV. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miało w przyszłości pozytywny wpływ na budżet Gminy Sępólno Krajeńskie poprzez wzrost podatków w wyniku realizacji planowanych inwestycji. Realizacja zamierzeń inwestycyjnych określonych w planie nie wymaga ponoszenia kosztów z budżetu gminy. Uchwalenie zmiany planu miejscowego nie wiąże się z koniecznością realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 – 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.