

**UCHWAŁA NR LI/433/2023
RADY GMINY OBROWO**

z dnia 28 grudnia 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Obrowo w części miejscowości Obrowo działki nr 15/51, 15/54.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40, 572, 1463, 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029), po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Obrowo przyjętego uchwałą Nr XXIV/150/2000 Rady Gminy Obrowo z dnia 28 kwietnia 2000 r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Obrowo w części miejscowości Obrowo dz. nr 15/51, 15/54, zwany dalej planem.

2. Planem objęto obszar o powierzchni 0,93 ha, którego granice wyznaczono na podstawie uchwały Nr XLIV/320/2018 Rady Gminy Obrowo z dnia 11 października 2018 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Obrowo w części miejscowości Obrowo dz. nr 15/51, 15/54 i przedstawiono na rysunku planu w skali 1:1000, zwanego dalej rysunkiem planu.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 zawierający rysunek planu z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Obrowo, stanowiący integralną część planu;
- 2) załącznik nr 2 zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 zawierający rozstrzygnięcie o 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;
- 4) załącznik nr 4 zawierający dane przestrzenne do niniejszego planu miejscowego.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiarowanie;
- 5) symbol terenu;
- 6) przeznaczenie terenu.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ustępie 1 są oznaczeniami informacyjnymi, nie stanowiącymi ustaleń planu.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym należy lokalizować części naziemne budynków oraz wiat i altan, z wyłączeniem balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów dachu, schodów zewnętrznych, pochylni oraz innych elementów detalu architektonicznego, przy czym okapy i gzymsy nie mogą przekraczać tej linii o więcej niż 0,8m, natomiast takie części budynku jak balkony, wykusze, schody zewnętrzne, pochylnie o więcej niż 2,0m;
- 2) miejscu postojowym (parkingowym) – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego;

- 3) planie - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami, nie wlicza się do powierzchni zabudowy podjazdów, parkingów i innych powierzchni utwardzonych;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 6) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie - symbol literowy i numer porządkowy oraz przypisane ustalenia zawarte w niniejszej uchwale.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 4. W granicach obszaru objętego planem nie ma potrzeby określania:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów projektowanej zabudowy mieszkaniowej z projektowanej drogi wewnętrznej, przez wewnętrzną drogę stanowiącą własność gminy Obrowo położonej na działkach nr 524/6, 524/4, 260/1 i 263 do drogi gminnej nr 101013C;
- 2) budowa zjazdów na zasadach wynikających z przepisów odrębnych.

§ 6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) budowa urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę pitną oraz do celów przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków komunalnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia lub z indywidualnych źródeł energii odnawialnej;
- 5) ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła spełniających wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej i ciepłej z odnawialnych źródeł energii wyłącznie z mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 7) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników na gaz, których strefa bezpieczeństwa pożarowego nie wykracza poza granice działki budowlanej;
- 8) obsługa terenów w zakresie sieci telekomunikacyjnej z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych;
- 9) wody opadowe i roztopowe odprowadzić do gruntu w granicach działki zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Dla terenów w granicach planu ustala się stawkę procentową w wysokości 30%, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 8. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1MN:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) w granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) w granicach obszaru objętego planem ustala się maksymalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zabudowa w formie budynków wolnostojących,
 - b) na jednej działce budowlanej ustala się możliwość budowy maksymalnie jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku gospodarczego lub garażowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 25%,
 - b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej: 30%,
 - c) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5,
 - d) wysokość budynków mieszkalnych do 9,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych, z możliwością podpiwniczenia,
 - e) wysokość budynków gospodarczych i garażowych do 5,0 m,
 - f) dachy budynków dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,
 - g) ustala się lokalizację budynków z kalenicą równoległą do drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDW,
 - h) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczających z terenami komunikacyjnymi, zgodnie z wymiarowaniem ustalonym na rysunku planu;
 - i) dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej i garażowej w odległości 1,5m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
 - j) ustala się wymóg zapewnienia miejsc postojowych w granicach działki budowlanej w liczbie minimum 2 miejsca na jedno mieszkanie, poza miejscem w garażu,
 - k) teren nie wymaga ustalenia minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m².

§ 9. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 2KDW:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji – droga wewnętrzna.
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie ma potrzeby ustalania;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wydziela się pas terenu pod projektowaną drogę o szerokości 8,0 m zakończoną zatoką do zawracania o wymiarach 20m x 20m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) budowa drogi zgodnie z wymaganiami wynikającymi z przepisów odrębnych,
 - c) zakazuje się lokalizacji obiektów nie związanych z funkcją komunikacyjną,

d) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 10. Dla gruntów o łącznej powierzchni 0,93 ha uzyskano decyzję Marszałka Województwa Kujawsko-Pomorskiego znak RW-I-O.7151.8.2022 z dnia 29 kwietnia 2022 r. w sprawie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

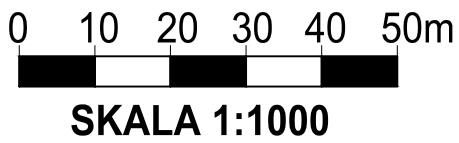
§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Obrowo.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

§ 13. Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Obrowo.

Przewodniczący Rady Gminy

Roman Skórski



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OBROWO W CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI OBROWO DZIAŁKI NR 15/51, 15/54

Załącznik nr 1
do uchwały LI/433/2023
Rady Gminy Obrowo
z dnia 28 grudnia 2023 r.

OZNACZENIA:

USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania
- maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy
- wymiarowanie

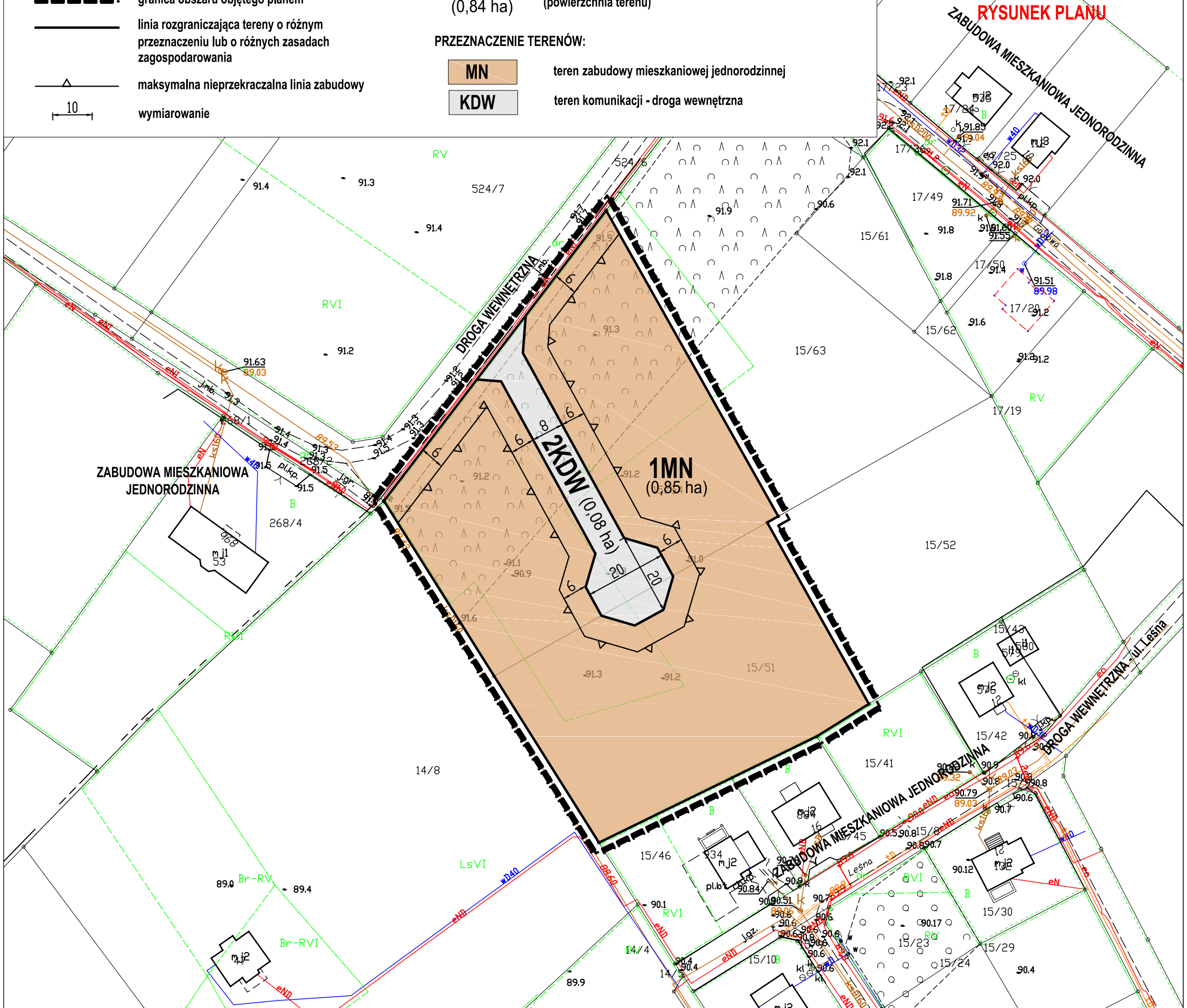
1MN
(0,84 ha) symbol terenu
(powierzchnia terenu)

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

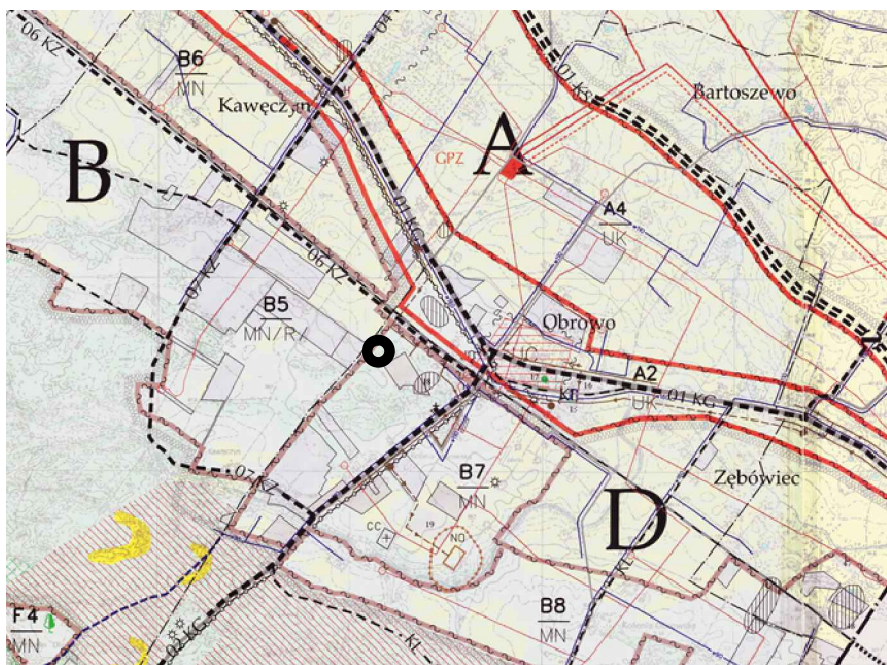
- MN** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KDW** teren komunikacji - droga wewnętrzna

Organ sporządzający:
Wójt Gminy Obrowo

RYSUNEK PLANU



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OBROWO






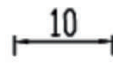
Oznaczenia:

- STREFY FUNKCJONALNE**
- A granica stref
 - B usługi komercyjne
 - C budownictwo mieszkaniowe
 - D uprawy warzywno-ogrodnicze
 - E uprawy polowe
 - F usługi turystyczne
 - G rekreacja i budownictwo mieszkaniowe
 - H kompleksy leśne
 - I usługi komercyjne i rolnicze
 - J tereny leśne
 - K usługi rekreacyjne
- OBSZARY FUNKCJONALNE (funkcje podstawowe)**
- funkcja mieszkaniowa
 - funkcja usług komercyjnych
 - funkcja rekreacyjno-turystyczna
 - funkcja ogrodnictwa-warzywnicza
 - obszary warunkujące sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- OZNACZENIA FUNKCJI**
- MN budownictwo mieszkaniowe
 - UK usługi komercyjne
 - RPO uprawy warzywno-ogrodnicze
 - UT usługi rekreacyjno-turystyczne
 - UTL budownictwo letniskowe
 - R budownictwo rezydencjonalne
 - UC centrum usługowo-handlowe



LEGENDA

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Obrowo w części miejscowości Obrowo działki nr 15/51, 15/54.
(Uchwała Nr LI/433/2023 Rady Gminy Obrowo z dnia 28.12.2023r.)

USTALENIA PLANU

	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania
	maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy
	wymiarowanie
1MN (0,84 ha)	symbol terenu (powierzchnia terenu)

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	teren komunikacji - droga wewnętrzna

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY OBROWO

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Obrowo w części miejscowości Obrowo działki nr 15/51, 15/54.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023, poz. 977 ze zm.), stwierdza się, że w wymaganym terminie do projektu planu została wniesiona jedna uwaga. W dniu 9.08.2022 r. do Urzędu Gminy Obrowo wpłynęło pismo podpisane przez 29 mieszkańców terenów sąsiednich (mieszkańcy ul. Leśnej i Sosnowej) z uwagą do projektu planu. Uwaga dotyczy całego obszaru objętego planem, tj. działki nr 15/51 i 15/54 w obrębie Obrowo. Zainteresowani wnoszą o zachowanie obszaru objętego planem w dotychczasowym sposobie zagospodarowania, tj. pozostawienie użytku leśnego na obu działkach oraz wykluczenie funkcji zabudowy mieszkaniowej.

W dniu 6.09.2022 r. Wójt Gminy Obrowo nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Rada Gminy Obrowo uznaje stanowisko Wójta Gminy Obrowo za słuszne i rozstrzyga o nie uwzględnieniu wniesionej uwagi. Stwierdza się, że planowana funkcja nie stoi w sprzeczności z istniejącą w sąsiedztwie funkcją mieszkalną i spełnia wymagania obowiązujących przepisów prawa. Nie ma zatem podstaw do uwzględnienia złożonej uwagi.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY OBROWO

o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Obrowo w części miejscowości Obrowo działki nr 15/51, 15/54.

I. Zadania własne gminy

Do zadań własnych gminy, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40), należą następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty:

- 1) inwestycje w zakresie gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- 2) inwestycje w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

II. Budowa dróg

W granicach obszaru objętego planem nie przewiduje się inwestycji w zakresie komunikacji publicznej, w tym budowy gminnych dróg, ulic, mostów i placów.

III. Sieci infrastruktury technicznej

Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie planuje się inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy, których realizacja następuje z budżetu gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LI/433/2023

Rady Gminy Obrowo

z dnia 28 grudnia 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Obrowo w części miejscowości Obrowo działki nr 15/51, 15/54.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzono na podstawie uchwały Nr XLIV/320/2018 Rady Gminy Obrowo z dnia 11 października 2018 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Obrowo w części miejscowości Obrowo dz. nr 15/51, 15/54.

Plan został opracowany zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023, poz. 977 ze zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Opracowaniem objęto obszar o powierzchni 0,93 ha. W granicach obszaru objętego planem znalazły się działki nr 15/51 i 15/54, obręb Obrowo, gmina Obrowo, niezabudowane, stanowiące użytek leśny.

Ustalenia planu nie naruszają ustaleń zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Obrowo przyjętego uchwałą Nr XXIV/150/2000 Rady Gminy Obrowo z dnia 28 kwietnia 2000 r.

Celem sporządzenia i uchwalenia planu było umożliwienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy zachowaniu ładu przestrzennego tej części wsi. Ustalenie prawidłowych zasad zabudowy i zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem ochrony przyrody zapewnia racjonalne zarządzanie przestrzenią i właściwe warunki życia dla przyszłych mieszkańców.

Plan 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.

Zgodnie z ustaleniami studium tereny zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Z uwagi na dużą powierzchnię działek zaprojektowano drogę wewnętrzną, celem zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej przyszłej zabudowy. Ustalone wskaźniki zagospodarowania terenów zapewniają utrzymanie ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury o parametrach właściwych dla tej części wsi Obrowo.

2)Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Dopuszczono zabudowę niską do 9m wysokości z dachami stromymi dwu lub wielospadowymi. Wprowadzenie jednolitych parametrów dla całego obszaru objętego planem ma na celu właściwe kształtowanie architektury. Ustalenie minimalnej powierzchni działki w wysokości 1000m² oraz udziału zieleni na poziomie minimum 30% w granicach działki budowlanej zapewnia kształtowanie przestrzeni o pozytywnych walorach krajobrazowych.

3)Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Obszar objęty planem nie znajduje się w granicach obszarów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody. W planie zawarto ustalenia w zakresie ochrony środowiska przez wprowadzenie zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz maksymalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto wprowadzono nakaz przyłączenia nowej zabudowy do zbiorczej sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej. Dla gruntów leśnych uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne decyzją Marszałka Województwa Kujawsko-Pomorskiego znak RW-I-O.7151.8.2022 z dnia 29 kwietnia 2022 r.

4)Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W granicach obszaru objętego planem nie ma potrzeby określania zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak elementów wymagających ochrony.

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

Dla zapewnienia ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie zaprojektowano budowę drogi wewnętrznej o parametrach zapewniających swobodny dojazd dla służb ratunkowych. Dla planowanej zabudowy wodę do celów przeciwpożarowych zapewni wodociąg gminny. Potrzeby osób niepełnosprawnych będą uwzględnione w zależności od indywidualnych potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi, w na etapie projektowania zabudowy i zagospodarowania działek.

6)Walory ekonomiczne przestrzeni.

Obszar objęty planem złożony jest z dwóch działek stanowiących jedną własność. Użytkowanie leśne tych gruntów z uwagi na niewielką powierzchnię jest ekonomicznie nieuzasadnione, w związku z czym właściciel gruntów wystąpił z wnioskiem o zmianę przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej. Obszar objęty planem znajduje się w miejscowości, która ulega intensywnej urbanizacji w kierunku podmiejskiego osiedla. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu wykazała słuszność przeznaczenia działek pod zabudowę mieszkaniową. Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej będzie zatem korzystne ekonomicznie dla właściciela gruntów (nieefektywna produkcja leśna) oraz dla gminy (podatek od nieruchomości).

7)Prawo własności.

Ustalenia planu określono w poszanowaniu prawa własności umożliwiając wykorzystanie terenów zgodnie z wnioskiem właściciela gruntów oraz obowiązującymi przepisami.

8)Potrzeba obronności i bezpieczeństwa państwa.

W granicach opracowania planu nie ma zlokalizowanych dróg publicznych, linii kolejowych, wodnych szlaków komunikacyjnych oraz nieruchomości i terenów zamkniętych mających znaczenie dla obronności i bezpieczeństwa państwa.

9)Potrzeba interesu publicznego.

W planie brak jest przestrzeni publicznych. Przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową stanowi kontynuację funkcji mieszkalnej jednorodzinnej występującej w terenach sąsiednich, poza obszarem planu i nie wpłynie negatywnie na sposób wykorzystania terenów sąsiednich.

10)Potrzeba w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

W granicach planu dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w oparciu o ustalenia wynikające z przepisów odrębnych.

11)Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W trakcie opracowania projektu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu przez możliwość składania wniosków, wglądu do projektu planu oraz składania uwag do planu.

Wójt Gminy Obrowo zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapewnił możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu. W obwieszczeniu z dnia 12.11.2019 r. wyznaczono 21-dniowy termin składania wniosków. Projekt planu wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 25.07.2022 r. do 16.08.2022 r. Dnia 9.08.2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami. Wyznaczono termin składania uwag do dnia 31.08.2022 r.

12)Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Wójt Gminy Obrowo na każdym etapie procedury planistycznej zapewnia jawność i przejrzystość przez udostępnianie informacji o etapach prac nad projektem planu w formie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej urzędu, przekazując do softysów (na tablice informacyjne na terenie wsi) oraz przez ogłoszenie w lokalnej gazecie, a także przez umożliwianie wglądu do dokumentacji planistycznej.

13)Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Obszar jest położony w zasięgu obsługi wodociągów gminnych. Istniejąca sieć zapewnia odpowiednią ilość i jakość wody dla celów zaopatrzenia ludności.

2. Wójt Gminy Obrowo ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, ważył 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.

Uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego podjęto w związku z wnioskiem właściciela gruntów planujących zmianę przeznaczenia działek z leśnych na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wójt przeprowadzając analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne uznał, że wniosek jest zasadny.

3. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) pod projektowaną zabudowę przeznaczono w planie tereny zlokalizowane w sąsiedztwie istniejącej drogi stanowiącej własność gminy Obrowo;

2) projektowana zabudowa zlokalizowana została w sąsiedztwie drogi stanowiącej własność gminy Obrowo, łączącej obszar objęty planem z drogą wojewódzką nr 258, w odległości 800m od przystanku komunikacji zbiorczej.

3) ruch pieszki i rowerowy odbywa się w pasie drogi wewnętrznej (ul. Brzozowej i Leśnej), która w sąsiedztwie obszaru planu jest gruntowa, ale w odległości ok. 50m od granicy działek jest drogą o jezdni asfaltowej. Od kilku lat trwa przebudowa dróg gminnych i kolejne odcinki dróg na terenie Obrowa zostają utwardzane.

4) Zabudowa planowana jest w sąsiedztwie dróg, w których znajdują się sieci infrastruktury technicznej niezbędne dla realizacji zabudowy mieszkaniowej: sieć elektroenergetyczna, wodociąg, kanalizacja i sieć telekomunikacyjna. Miejscowość Obrowo posiada dobrze wykształcony układ komunikacyjny dróg gminnych zbierających ruch do drogi wojewódzkiej i krajowej, wykazuje intensywny rozwój zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Od kilku lat obserwuje się stały wzrost liczby mieszkańców.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Obrowo.

Dla Gminy Obrowo przyjęto uchwałę Nr XXVI/184/2017 Rady Gminy Obrowo z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Obrowo. Załącznikiem do wyżej opisanej uchwały jest analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Obrowo. W analizie wskazano, że Rada Gminy podejmuje uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów w zależności od potrzeb oraz wpływających wniosków. Stąd zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu o zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Obrowo uznał za zasadne przeprowadzenie procedury planistycznej sporządzania niniejszego planu.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ uchwalenia planu na finanse publiczne zawiera prognoza skutków finansowych uchwalenia planu znajdująca się w dokumentacji planistycznej. W granicach planu nie znajdują się tereny gminne przeznaczone do sprzedaży przez gminę, ani grunty wymagające wykupienia. Nie prognozuje się wydatków w zakresie budowy dróg, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Dla terenów w granicach obszaru objętego planem ustalono stawkę procentową w wysokości 30%, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy. Tereny w granicach opracowania objęte są obowiązkiem podatkowym wynikającym z przepisów ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych. Wzrostu wpływów podatkowych można spodziewać się po ewentualnym wybudowaniu i oddaniu do użytkowania budynków o funkcjach mieszkalnych (podatek od nieruchomości). Prognozuje się również wzrost cen nieruchomości, a w związku z tym możliwość naliczenia opłaty planistycznej.