

**Uzasadnienie  
do Uchwały Nr.....  
Rady Miejskiej w Pyzdrach  
z dnia.....**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek położonych  
w obrębie geodezyjnym Lisewo**

Uchwałą Nr XXIV/225/2017 z dnia 27 września 2017 r. Rada Miejska w Pyzdrach przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek położonych w obrębie geodezyjnym Lisewo.

Powierzchnia opracowania to około 5,5 ha. Przedmiotowy teren, zgodnie z ewidencją gruntów to tereny zabudowane oraz tereny rolnicze niskich klas bonitacyjnych.

Przy sporządzaniu niniejszego planu spełniono wymogi wynikające z przepisów art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności uwzględniono w ustaleniach planu:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- walory architektoniczne i krajobrazowe;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- walory ekonomiczne przestrzeni;
- prawo własności;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 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;
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Dziesięć pierwszych ww. zagadnień wprowadzono w formie ustaleń planu kształtujących przestrzeń miejscowości w sposób czytelny i przejrzysty, uwzględniając przebieg części dróg (poza obszarem opracowania) oraz infrastruktury energetycznej i gazociągowej, a także stan władania gruntami. Wzięto także pod uwagę ustalenia dokumentacji ekofizjograficznej, dane z ewidencji gruntów, a także zawarte w standardowych formularzach danych dla obszarów Natura 2000. Przed opracowaniem projektu zmiany planu zbierano wnioski do planu, po uzyskaniu uzgodnień i opinii - projekt zmiany planu wyłożono do publicznego wglądu, zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną, aż w końcu zebrano i rozpatrzone uwagi złożonego tego projektu. Wszystkie działania były jawne i przejrzyste. W zmianie planu wyznaczono lokalizację nowej zabudowy na terenach, które posiadają możliwości zaopatrzenia w wodę z instalacji gminnych służących zbiorowemu zaopatrzeniu w wodę.

Ustalając przeznaczenie terenu zważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do zmian w zakresie jego zagospodarowania. Wzięto przy tym pod rozwagę wszelkie wykonane wcześniej analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne - jednak wyłącznie w formie, w jakiej zostały one opracowane na potrzeby obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a więc nie odpowiadające wymaganiom stawianym tym opracowaniom przez przepisy art. 10 ust. 5 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Sytuowanie nowej zabudowy dokonane w niniejszej zmianie planu, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,
- zaplanowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach sąsiadujących z terenami o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej. Są to tereny spełniające wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. b. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – ustalenie przeznaczenia dróg publicznych o odpowiednich szerokościach, co umożliwi lokalizacji chodników i dróg rowerowych;
- w projekcie zmiany planu przewidziano rozwiązania umożliwiające wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego poprzez zaprojektowanie dróg publicznych.

Projekt zmiany planu zgodny jest z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przewidywany wpływ niniejszej uchwały na finanse publiczne, w tym budżet gminy wynika z ustaleń prognozy skutków finansowych

uchwalenia zmiany niniejszego planu.

**Opracowany projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z wnioskami wynikającymi z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Pyzdry dokonaną w ramach oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pyzdry i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących Gminę Pyzdry, zgodnie z uchwałą nr VIII/74/2015 Rady Miejskiej w Pyzdrach z dnia 23.09.2015 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pyzdry.**

W toku procedury planistycznej Burmistrz Pyzdr uzyskał wszelkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia. Umożliwiono też składanie wniosków oraz uwag do projektu zmiany planu w przewidzianych ww. ustawą formie i terminie.

Burmistrz Pyzdr, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawia Radzie Miejskiej w Pyzdrach projekt uchwały z załącznikami:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000 zatytułowany: „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek położonych w obrębie geodezyjnym Lisewo” wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pyzdry;
- 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Radzie Miejskiej w Pyzdrach o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Radzie Miejskiej w Pyzdrach o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

Wejście w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji pozwolenia na budowę.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.