

Uzasadnienie

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta Pызdry

Uzasadnienie zostało sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).

Prace nad planem rozpoczęto w wyniku podjętej Uchwały Rady Miejskiej w Pызdrach nr XXIV/197/2013 z dnia 28 czerwca 2013 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta Pызdry. Obszar opracowania zmiany planu miejscowego stanowi niezurbanizowany teren miasta Pызdry. Teren planu znajduje się w całości na obszarach prawnie chronionych oraz nie znajduje się na terenach i obszarach górniczych.

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zawiera część tekstową i graficzną i opracowany został zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta Pызdry, jest zgodna ze strukturą funkcjonalno-przestrzenną ustaloną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pызdry”, uchwalonym Uchwałą Rady Miejskiej Pызdry Nr IX/51/99 z dnia 26.04.1999 r. wraz ze zmianami, ostatnia zmiana uchwalona Uchwałą Rady Miejskiej w Pызdrach nr VIII/74/2015 z dnia 23.09.2015 r.

Granice terenu objętego planem zostały zmniejszone w części wschodniej w odniesieniu do uchwały Rady Miejskiej w Pызdrach nr XXIV/197/2013 z dnia 28 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z uwagi na wyznaczone nowe tereny zagrożenia powodziowego.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W ustaleniach szczegółowych określono parametry i wskaźniki dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zapewniających spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

1.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Omawiana zmiana planu miejscowego, zwana poniżej planem miejscowym, określa ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zapewniających spełnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych ze względu na przeznaczenie przedmiotowego terenu pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wielorodzinnej, usługowej oraz produkcyjnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową. Plan miejscowy w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Nieuniknione przekształcenia środowiska i krajobrazu, związane z realizacją ustaleń miejscowego planu mogą zostać ograniczone poprzez wdrożenie odpowiednich działań proekologicznych, na etapie przygotowania i realizacji inwestycji budowlanych. Działania te

przedstawiono w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarto w ustaleniach planu miejscowego.

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

Plan zawiera ustalenia dotyczące istotnych zagadnień dotyczących ochrony środowiska. Istotnym problemem jest zły stan wód powierzchniowych. Plan zawiera ustalenia zapewniające ochronę wód przed zanieczyszczeniem oraz stwarzające optymalne warunki retencji w warunkach planowanego zagospodarowania terenu. Ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej a wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się również możliwość zagospodarowania tych wód na terenie posesji. Jest to rozwiązanie korzystne dla optymalizacji warunków retencji.

W zakresie ochrony powietrza plan ustala stosowanie urządzeń grzewczych przystosowanych do spalania paliw płynnych, gazowych i stałych o niskich wskaźnikach emisji lub alternatywnych źródeł energii. Mając na uwadze pozytywny wpływ zieleni na stan jakości powietrza oraz na klimat lokalny pozostawia się tereny otwarte w dolinie Warty oraz szpalery zadrzewień wzdłuż ulic z możliwością wprowadzania nowych nasadzeń, tworzy się tereny zieleni urządzonej oraz ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego (potencjalna zieleni).

Plan ustala obowiązek zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów wymagających ochrony akustycznej. Określa zasady zagospodarowania terenów zapobiegające generowaniu konfliktów przestrzennych, między innymi poprzez niekolizyjne rozmieszczenie względem siebie terenów o różnych funkcjach.

Część terenu objętego planem leży w granicach przyrodniczych obszarów chronionych. Są to:

- Nadwarciański Park Krajobrazowy,
- Pyzdrowski Obszar Chronionego Krajobrazu,
- obszary Natura 2000: Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Dolina Środkowej Warty” Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty „Ostoja Nadwarciańska”.

Obszary objęte ochroną prawną koncentrują się w dolinie Warty i w jej najbliższym otoczeniu.

Ustalenia planu nie są sprzeczne z zasadą rozwoju zrównoważonego definiowanego jako rozwój społeczno - gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.

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

Plan miejscowy w §7 zawiera ustalenia dotyczące stref ochrony stanowisk archeologicznych zgodnie z rysunkiem planu i ustala obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas realizacji inwestycji w granicach stref ochrony stanowisk archeologicznych oraz obowiązek uzyskania pozwoleń konserwatorskich przed otrzymaniem pozwolenia na budowę na prowadzenie wszelkich robót budowlanych i ziemnych dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

Projekt planu uzyskał wymagane pozytywne uzgodnienia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

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

Projekt planu został sporządzony w celu umożliwienia rozbudowy istniejącego systemu zabudowy miejskiej. Nie występują w jego granicach obszary zagrożenia osuwaniem się mas ziemnych, oraz tereny górnicze utworzone w związku z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego. Dla terenu zabudowy usługowej ustalano zasady parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe.

1.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. Plan nie ogranicza możliwości tymczasowego zagospodarowania zgodnego z dotychczasowym przeznaczeniem oraz sposobem użytkowania terenu. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta Pyzdry”. Zgodnie z prognozą uchwalenie planu spowoduje wzrost dochodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

1.7. Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do osób prywatnych.

1.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwa Państwa. Organy te uzgodniły i zaopiniowały rozwiązania projektowe bez uwag.

1.9. Potrzeby interesu publicznego

Celem planu jest umożliwienie rozbudowy istniejącego systemu zabudowy miejskiej. Przedmiotowe zadanie inwestycyjne nie jest realizacją inwestycji celu publicznego zarówno o znaczeniu lokalnym jak i ponadlokalnym. Plan miejscowy nie ustala lokalizacji inwestycji celu publicznego, wynikających z Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego uchwalonego uchwałą Nr XLII/628/2001 z dnia 26.11.2001 r. oraz zmianą uchwaloną uchwałą Nr XLVI/690/10 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 26 kwietnia 2010 r.

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

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

1.11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Burmistrz Pyzdr na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej zmiany planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Dnia 20.12.2013 r. Burmistrz Pyzdr ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu.

Ponadto, projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 26.10.2018 r. do 19.11.2018 r. po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, oraz na stronie internetowej Urzędu. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu i prognozy, termin dyskusji publicznej ustalono na dzień 16.11.2018 r., oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 05.12.2018 r. W terminach wyznaczonych przez Burmistrza Pyzdr każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub w prognozie oddziaływania na środowisko, mógł wnieść uwagi. Uwagi mogły być wnoszone w formie pisemnej, w formie ustnej do protokołu z dyskusji publicznej, a także za pomocą poczty elektronicznej.

1.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt zmiany planu miejscowego w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz komunikacji, w tym systemów zaopatrzenia w wodę, w energię elektryczną, oraz odprowadzania ścieków. Ustalenia te przełożą się na podniesienie standardu życia mieszkańców i poprawią stan środowiska naturalnego.

1.13. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Projekt planu wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, usługowej oraz produkcyjnej wraz z niezbędną infrastrukturą, na których poprzez szczegółowe ustalenia planistyczne będzie możliwa realizacja planowanych inwestycji. Przedmiotowe przeznaczenie terenu, poza zapewnieniem możliwości realizacji przedmiotowej inwestycji nie będącej celem publicznym, przewiduje możliwość tymczasowego użytkowania terenów zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem. Plan porządkuje również sposób użytkowania gruntów, przy czym wynika to z wymagań określonych w przepisach odrębnych. Największe ograniczenia w użytkowaniu gruntów pojawią się na terenach stref ochronnych linii energetycznych napowietrznych. Podsumowując, ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym na wnoszenie uwag terminie, nie wpłynęły uwagi. Dodatkowo, na potrzeby projektu planu miejscowego została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko, oraz opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

1.14. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Podstawowym i nadrzędnym celem planu jest zabezpieczenie możliwości realizacji struktury zabudowy miejskiej. W planie lokalizowano tereny dla nowej zabudowy, rozumianej jako efektywne gospodarowanie przestrzenią w warunkach ekonomicznych. W związku z faktem, iż przedmiotowy projekt planu sporządzony został głównie w celu zmiany ustaleń dla istniejących jednostek

funkcjonalnych i nie zakłada poszerzenia istniejących terenów, nie ma uzasadnienia do szczegółowych analiz odnoszących się sytuowania nowej zabudowy.

1. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

W wyniku sporządzonej oceny stwierdzono, że obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pызdry spełnia swoje zadania, a jego zapisy są nadal aktualne, tym samym uznano możliwość dalszego posługiwania się tym opracowaniem planistycznym w pracach Urzędu Miejskiego w Pызdrach. W związku z powyższym niniejszy plan spełnia wymóg zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż jest zgodny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pызdry oraz z obecnie obowiązującymi przepisami odrębnymi.

2. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Do projektu planu sporządzono prognozę skutków finansowych wpływu ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy. Prognoza została wykonana dla maksymalnych wartości dotyczących zarówno wydatków jak i dochodów gminy. Maksymalne wartości dotyczą elementów możliwych do oszacowania w dniu opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W założeniach przyjęto pełną realizację ustaleń planistycznych wynikających z ustalonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w granicach miejscowego planu zostały zaliczone do zadań własnych gminy, w związku z czym podlegają rozstrzygnięciu o sposobie ich realizacji oraz zasadach finansowania. Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazała, że realizacja ustaleń planu nie będzie wiązała się z koniecznością poniesienia przez Gminę nakładów na budowę infrastruktury technicznej, związanej z koniecznością urządzenia dróg gminnych i budowy sieci wodociągowo - kanalizacyjnych. Uchwalenie planu spowoduje wzrost dochodów z podatku od nieruchomości i może spowodować wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. Przewiduje się, że realizacja ustaleń planu nie będzie miała wpływu na budżet skarbu państwa, województwa oraz powiatu.

3. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945). Burmistrz Pызdr w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania,

- rozpatrzył wnioski do miejscowego planu złożone przez organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu,
- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko,
- uzyskał opinie o projekcie miejscowego planu i dokonał jego uzgodnień,
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu oraz prognozy,
- wyłożył projekt miejscowego planu do publicznego wglądu (w dniach od 26.10.2018 r. do 19.11.2018 r.), przeprowadził w dniu 16.11.2018 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi w terminie do dnia 05.12.2018 r., w terminie tym uwag nie wniesiono.

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu określonej w art. 17 pkt 1-14, Burmistrz Pyzdr przedkłada Radzie Miejskiej w Pyzdrach projekt uchwały wraz z jej integralnymi częściami, tj.:

- 1) załącznikiem Nr 1 – stanowiącym część graficzną, zwaną dalej rysunkiem planu, opracowanym w skali 1: 2000;
- 2) załącznikiem Nr 2 – stanowiącym rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pyzdrach o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznikiem Nr 3 – stanowiącym rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pyzdrach o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, do uchwalenia.

Po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez Radę Miejską w Pyzdrach uchwała wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych zostanie przekazana Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny ich zgodności z przepisami prawa i publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Publikacja w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego obejmie tekst planu stanowiący treść uchwały, część graficzną oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowiące załączniki do uchwały.