

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej w Poniecu w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy techniczno - produkcyjnej składów i magazynów oraz usług w obrębie miasta Poniec i wsi Janiszewo

Podstawę do opracowania wymienionego wyżej planu stanowiła uchwała Nr XXXII/260/2018 Rady Miejskiej w Poniecu z dnia 6 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy techniczno - produkcyjnej składów i magazynów oraz usług w obrębie miasta Poniec i wsi Janiszewo.

Teren objęty projektem zmiany planu miejscowego, przedstawiony na załączniku graficznym nr 1 położony jest w zachodniej części gminy. Według Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Poniec teren ten oznaczony jest jako tereny o dominującej funkcji techniczno-produkcyjnej.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* przeanalizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy, które projekt planu uwzględnia.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 pkt.:

1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

Wymagania dotyczące ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, zawarto w rozdziale III ustalając na terenach 1P-U - 5P-U możliwość sytuowania obiektów techniczno - produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, parkingów, budynków gospodarczych, zieleni urządzonej, elementów małej architektury, reklam, dla 3P-U dodatkowo możliwość realizacji w sąsiedztwie terenów PKP bocznicy, rampy kolejowej itp. oraz dla obsługi kolejowej obszarów techniczno - produkcyjnych, magazynowych i usług pod warunkiem uzyskania niezbędnych uzgodnień. Dla terenów 6MN/U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z prawem wprowadzenia funkcji usługowej, ponadto zieleni urządzonej, izolacyjna, ochronna, ozdobna, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej, obiekty gospodarcze;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Wymagania dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono w rozdziale III – Ustalenia szczegółowe projektu uchwały ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

a) Wymagania dotyczące ochrony środowiska ustalono w rozdziale II projektu uchwały ustalając rozwiązania zapewniające ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby oraz ochronę terenów sąsiadujących przed ewentualnym ponadnormatywnym oddziaływaniem powodowanym przez prowadzoną działalność;

b) Wymagania dotyczące gospodarowania wodami ustalono w rozdziale II projektu uchwały stosując rozwiązania odpływu wody mających na celu utrzymanie istniejących stosunków wodnych na terenach przyległych;

c) Wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych – nie dotyczy;

d) Wymagania dotyczące ochrony gruntów leśnych – nie dotyczy;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustalono w rozdziale II §5 projektu

uchwały;

- 5) *wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;*

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 6) *walory ekonomiczne przestrzeni;*

Wymagania dotyczące walorów ekonomicznych przestrzeni wyznaczono w rozdziale III - Ustalenia Szczegółowe.

- 7) *prawo własności;*

Projekt planu sporządzany jest na terenach prywatnych oraz gminnych.

- 8) *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;*

Nie dotyczy.

- 9) *potrzeby interesu publicznego;*

Wymagania dotyczące zabezpieczenia potrzeb interesu publicznego ustalono w §6.

- 10) *potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;*

Wymagania dotyczące potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zawarto w rozdziale II §6 ustalając dostępność komunikacyjną z terenów komunikacji publicznej - drogi powiatowej i dróg gminnych klasy lokalnej oraz dojazdowej.

- 11) *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;*

Wymagania dotyczące zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zostały zachowane poprzez odpowiednie treści komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu jak również o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu;

- 12) *zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;*

Wymagania dotyczące zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zapewniono poprzez zamieszczenie komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu jak również o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń UM, na stronie BIP-u, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości;

- 13) *potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;*

Wymagania dotyczące potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zawarto w rozdziale II –zaopatrzenie wodne do celów gaśniczych do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz drogi pożarowe zapewniające swobodny dojazd do jednostek straży pożarnej w przypadku obiektów tego wymagających – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3:

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży 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.

Potrzeba sporządzenia zmiany przedmiotowego planu wynika z analizy i oceny potrzeb inwestycyjnych. Zaistniała potrzeba zwiększenia powierzchniowego terenów o przeznaczeniu techniczno - produkcyjnym, składów i magazynów oraz usług w obrębie Ponieca i wsi

Janiszewo. Na etapie wniosków, dn. 10.04.2018 r. wpłynęło pismo do Urzędu Miejskiego w Poniecu Pana Grzegorza Kiejnich z prośbą o zmianę przeznaczenia działki 538 do działki 535 w m. Poniec na P-U, o przesunięcie granicznej linii zabudowy do 4 m z każdej strony ww. działek oraz o maksymalne zwiększenie powierzchni zabudowy do 80%. Zmiana miejscowego planu jest zatem uzasadniona w sensie ekonomicznym oraz społecznym.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust 4:

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*

Poprzez ustalenie przestrzeni publicznej - tereny komunikacji publicznej – droga powiatowa klasy głównej, oznaczona na rysunku planu symbolem „9KDg”, drogi gminne klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami „10KDI” i „13KDI” oraz drogi gminne klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami „11KDd”, „12KDd” i „14KDd”

- 2) *lokalizowanie zabudowy usługowej w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego źródła transportu;*

Poprzez wydzielanie działek wyłącznie z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej, poprzez możliwość realizacji bocznic, rampy kolejowej, itp. dla obsługi kolejowej obszarów techniczno – produkcyjnych – magazynowych i usług, pod warunkiem niezbędnych uzgodnień

- 3) *zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*

Nie dotyczy.

- 4) *dążenie do planowania i lokalizowania zabudowy:*

a) *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 (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,* Teren objęty planem znajduje się w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej;

b) *na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.*

Lokalizacja terenów zabudowy techniczno - produkcyjnej, składów i magazynów oraz usług przy drodze powiatowej oraz drogach gminnych charakteryzuje się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej, wystarczającym na obecnym etapie stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnej dla przedmiotowej inwestycji.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Należy przyjąć zgodność projektu planu z wynikami analizy – obowiązujące plany są zmieniane zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi i ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Poniec.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy zawiera prognoza skutków finansowych.

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno – prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określoną w art. 17 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, a zakres jego opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w *sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*.

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Poniec, Uchwała Rady Miejskiej w Poniecu Nr XII/56/99 z dnia 25 czerwca 1999 r. ze zmianami.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Miejską przedmiotowej uchwały.