

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej Krzywina w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Cichowo, gmina Krzywina

Informacje dotyczące sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4, zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 oraz wpływu na finanse publiczne - na mocy zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503)

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 MN sytuowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na terenach MW sytuowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, na terenach ML sytuowanie zabudowy letniskowej, na terenach ML/U sytuowanie zabudowy letniskowej oraz usługowej zgodnie m.in. z wyznaczoną linią zabudowy.

2) *walory architektoniczne i krajobrazowe;*

Wymagania dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono w rozdziale III - Ustalenia szczegółowe projektu uchwały ustalające 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 stosowanie do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji substancji do powietrza oraz urządzeń do ich spalania charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności, obowiązek zabezpieczenia środowiska gruntowo - wodnego przed zanieczyszczeniami ropopochodnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi, ustalając, że sposób zagospodarowania terenu nie powinien stanowić zagrożenia dla środowiska, głównie środowiska wodnego oraz powietrza atmosferycznego, że należy zachować ochronę przed hałasem poprzez zapewnienie jak najlepszego stanu akustycznego środowiska, zakazano realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

b) Wymagania dotyczące gospodarowania wodami określono w rozdziale II projektu uchwały nakładając obowiązek zabezpieczenia środowiska gruntowo - wodnego przed zanieczyszczeniami ropopochodnymi oraz ustalając, że sposób zagospodarowania terenu nie powinien stanowić zagrożenia dla środowiska, głównie środowiska wodnego oraz powietrza atmosferycznego;

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;*

Obszar objęty strefą ochrony archeologicznej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych. Przedmiotem ochrony w strefie zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne stanowiące świadectwo życia i działalności człowieka.

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

Wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, unormowane są przede wszystkim w Ustawie prawo budowlane oraz przepisach szczególnych, ponadto stwierdzono, że obszar objęty planem nie znajduje się na obszarach ochrony uzdrowiskowej.

- 6) *walory ekonomiczne przestrzeni;*
Przyjęcie projektu planu podniesie walory ekonomiczne przestrzeni i pozwoli w szerszym zakresie realizować nowe i rozszerzać, a przede wszystkim porządkować prowadzoną działalność inwestycyjną na przedmiotowym obszarze;
- 7) *prawo własności;*
Projekt planu sporządzany jest na terenach prywatnych oraz publicznych.
- 8) *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;*
Zapisy dotyczące bezpieczeństwa i potrzeb obronności państwa z uwagi na charakter i wielkość powierzchni planu, jak również odległość od granic państwa (w tym od granic strefy Schengen) nie wymagają ustalenia.
- 9) *potrzeby interesu publicznego;*
Wymagania dotyczące zabezpieczenia potrzeb interesu publicznego zachowano ustalając dostępność do terenów z dróg publicznych przylegających do obszaru planu oraz ustalając przestrzenią publiczną teren plaży i jeziora;
- 10) *potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;*
Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej określono szczegółowo w §10. Zapisano tam kompleksowo zasady budowy, rozbudowy, modernizacji infrastruktury wodociągowej, kanalizacji, drogowej, gazowej, energii elektrycznej, jak również w zakresie telekomunikacji.
- 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 miejscowego planu jak również o wyłożeniu projektu 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 miejscowego planu jak również o wyłożeniu projektu 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 §10 ustalając zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych ujęć w przypadku braku sieci wodociągowej do czasu jej realizacji.

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.

Tut. organ ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu dokonał oceny własności terenu, który stanowi własność indywidualną. Na etapie składania wniosków nie wpłynęły żadne wnioski lub uwagi sugerujące przeznaczenie terenu, które musi pozostać niesprzeczne z ustaleniami studium. Analiza ekonomiczna zawarta jest w sporządzonej prognozie skutków finansowych. Analiza środowiskowa zawarta została w sporządzonej prognozie oddziaływania na środowisko.

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;*

Nie dotyczy;

2) *lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*

Działki usytuowane są w pobliżu dróg gminnych oraz powiatowych (tereny komunikacji publicznej), ustala się dostępność poprzez drogi wewnętrzne, dojazdowe co ułatwi mieszkańcom korzystanie z publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

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

Wymagania dotyczące potrzeb zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - dostępność poprzez drogi wewnętrzne.

4) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej 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 objętych planem przy drogach gminnych charakteryzuje się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej, wystarczającym na obecnym etapie stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnej dla nowej, planowanej zabudowy.

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

Należy przyjąć zgodność projektu planu z wynikami analiz zatwierdzonych Uchwałą Nr XXIX/209/2017 - obowiązujące plany są zmieniane zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi i ustaleniami Studium Uwarunkowań Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Krzywiń.

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.

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