

Uzasadnienie

do Uchwały NrRady Gminy w Połajewie z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Połajewo w zakresie wybranych obszarów – etap III i IV

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Połajewo w zakresie wybranych obszarów – etap III i IV sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XXIV/240/2022 Rady Gminy w Połajewie z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Połajewo w zakresie wybranych obszarów - etap III oraz uchwały Nr XXVI/252/2022 Rady Gminy w Połajewie z dnia 2 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Połajewo w zakresie wybranych obszarów - etap IV.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Połajewo w zakresie wybranych obszarów – etap III i IV, zwany dalej planem, został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977). Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno - przestrzenne oraz ustalenia planistyczne wynikają z ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Połajewo przyjętego uchwałą Nr XXV/219/2018 Rady Gminy w Połajewie z dnia 28 czerwca 2018 roku, zmienionego uchwałą Nr XXVI/253/2022 Rady Gminy w Połajewie z dnia 2 sierpnia 2022 roku oraz uchwałą Nr Rady Gminy w Połajewie z dnia roku.

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404). Procedura sporządzania przedmiotowego projektu planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa została w pełni uwzględniona a terminy dotrzymane. *Projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne, wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne.*

Przedmiotowy projekt miejscowego planu obejmując obszary zlokalizowane w obrębach: Boruszyn, Krosin, Połajewo i Sierakówko. Tereny ten położone są w sąsiedztwie istniejącej zabudowy i posiadają dostęp do istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Połajewo obszary te zostały przeznaczone pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej oraz tereny usług sportu i rekreacji.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Połajewo w zakresie wybranych obszarów – etap III i IV sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności z:

1) **wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**, które zostały uwzględnione poprzez określenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego stosownych nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodnie z zasadami urbanistyki i architektury.

W szczególności wymagania te zostały uwzględnione poprzez określenie: nieprzekraczalnych linii zabudowy, maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy oraz minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej, zasad obsługi w zakresie komunikacji, zasad realizacji infrastruktury technicznej oraz zasad kształtowania przestrzeni publicznych;

2) **walorów architektonicznych i krajobrazowych** poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

3) **wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:**

a) wymagania ochrony środowiska zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, ustanowienie nakazu zachowania standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi, a także poprzez zakaz budowy w obszarze planu wszelkich zakładów, stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) w trakcie sporządzania projektu planu wystąpiła konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2022, poz. 2409), na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne,

c) w trakcie sporządzania projektu planu nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,

d) ponadto na obszarze planu nie występują: obszary osuwania się mas ziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,

e) wymagania w zakresie gospodarowania wodami i ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, w tym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 139 „Dolina Kopalna Margonin Smogulec”, w którego zasięgu znajduje się część obszarów objętych planem miejscowym, zrealizowano poprzez ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) **wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** poprzez ustalenia dotyczące zasad ochrony obszaru położonego w strefie ochrony konserwatorskiej oraz stanowisk archeologicznych znajdujących się w granicach planu. Ze względu na brak dóbr kultury współczesnej nie wprowadzono ustaleń w zakresie ich ochrony;

5) **wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. 2022 r. poz. 2240):**

a) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska, o których mowa w pkt. 3,

b) potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, zostały uwzględnione poprzez określenie w planie miejscowym miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) **walorami ekonomicznymi przestrzeni** zostały uwzględnione poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych. Walorami ekonomicznymi przestrzeni jest położenie obszarów objętych zmianą planu w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zurbanizowanych. Graniczą one z istniejącą zabudową zagrodową, mieszkaniową, usługową oraz usługowo-produkcyjną, co umożliwia dalszą rozbudowę sieci infrastruktury technicznej i dróg mogących obsłużyć nowe

tereny budowlane. Tereny przeznaczone w zmianie planu pod nową zabudowę przyniosą wpływy do budżetu gminy z tytułu podatków od nieruchomości i opłaty planistycznej.

7) **prawem własności**, które zostało uwzględnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenu zgodnie z sygnalizowaną wolą właścicieli działek,

8) **sporządzony plan nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa**. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w granicach opracowania planu, w związku z tym potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa nie wymagały określania w planie miejscowym;

9) **potrzebami interesu publicznego, a także potrzebami w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**, które to potrzeby zostały uwzględnione w szczególności poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, jednocześnie nie naruszając potrzeb interesu publicznego. W planie miejscowym dopuszczono realizację szeroko pojętej infrastruktury technicznej;

10) **zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**

- po przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Połajewo zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planu, a także o możliwości składania wniosków. Wnioski do przedmiotowego planu miejscowego, zgodnie z obwieszczeniami Wójta Gminy Połajewo z dnia 7 lutego 2023 r. można było składać do dnia 8 marca 2023 r.,

- projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od r. do r. W trakcie trwania wyłożenia, w dniu r. w Urzędzie Gminy Połajewo zorganizowana została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia r. W okresie przewidzianym do składania uwag do projektu planu wpłynęło/ nie wpłynęło uwag, które zostały poddane szczegółowej analizie pod kątem możliwości ich uwzględnienia, a następnie zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Połajewo. zostało w całości uwzględnionych, częściowo uwzględnionych, natomiast zostało w całości nieuwzględnionych.

11) **zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Połajewo;

12) **potrzebami zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody**, do celów zaopatrzenia ludności – dla obszaru objętego planem ustalono zaopatrzenie w wodę za pośrednictwem sieci wodociągowej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji budynku i sposobu zagospodarowania działki, a do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszczono wykorzystanie studni indywidualnych jako podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę dla zabudowy położonej poza zasięgiem sieci wodociągowej.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wazono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Obszar objęty sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Połajewo w zakresie wybranych obszarów – etap III i IV położony jest w zasięgu istniejącej sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej.

Działania planistyczne mają na celu wprowadzenie jasnych reguł i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto przyjęte rozwiązania projektowe, w tym szczególnie zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów i obiektów budowlanych, zapewnią możliwość sukcesywnego zagospodarowania terenu, zgodnego z wymogami ładu przestrzennego.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPDOAROWANIU PRZESTRZENNYM

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym podjęta została uchwała Nr VII/50/2015 Rady Gminy w Połajewie z dnia 22 września 2015 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Połajewo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Połajewo.

W wyniku przeprowadzonych analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Połajewo, w § 3 ww. uchwały zobowiązano Wójta Gminy Połajewo do sporządzania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Połajewo. Odpowiedzią na powyższe stwierdzenie jest opracowanie przedmiotowego projektu planu.

WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Uchwalenie planu wywołuje potencjalne skutki finansowe. Zgodnie z prognozą skutków finansowych opracowaną do przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje się w okresie 15 lat od uchwalenia planu wydatki z budżetu gminy związane z: wykupem terenów pod cele publiczne, budową infrastruktury technicznej, realizacją układu komunikacyjnego oraz roszczeniami z tytułu obniżenia wartości nieruchomości.

Ponadto prognoza na okres 15 lat od uchwalenia planu wykazała potencjalne dochody do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości oraz z tytułu opłaty planistycznej. W związku z tym uchwalenie i realizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miała korzystny wpływ na budżet gminy. Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, więc faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Połajewo w zakresie wybranych obszarów – etap III i IV spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy w Połajewie do uchwalenia.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Połajewo w zakresie wybranych obszarów - etap III i IV po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.