

UZASADNIENIE

do uchwały nr/...../... Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia w sprawie
"Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Wschodniej i Polnej w Pleszewie – I Etap"

Rada Miejska w Pleszewie dnia 10 czerwca 2021 r. podjęła uchwałę nr XXX/311/2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Wschodniej i Polnej w Pleszewie i uchwałę nr LIII/496/2022 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 27 października 2022 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXI/311/2021 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 10 czerwca 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Wschodniej i Polnej w Pleszewie, zwanego dalej planem. Projekt planu sporządzony został w oparciu o „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pleszew”, przyjętym uchwałą nr XXXI/307/2021 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 10 czerwca 2021 r.

Obszar objęty projektem planu o powierzchni ok. 68,70 ha położony jest w centralnej części miasta Pleszewa i ograniczony od północy ulicą Polną, od wschodu ulicą Komunalnych, od południa ulicą Piaski, od zachodu ulicą Wschodnią.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Ustalenia planu określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym miasta, zasady ochrony środowiska oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

Realizacja zagospodarowania terenu zgodne z planem przyczyni się do znaczącej poprawy stanu zagospodarowania poprzez uporządkowanie istniejącej oraz wprowadzenie nowej zabudowy wraz z obsługą komunikacyjną.

Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) zwaną dalej ustawą i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, w tym:

1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - oznaczone na rysunku planu kolorem i symbolem z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych jednostek zawartych w §22 - §35. W planie przewidziano następujące przeznaczenia terenów:
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MNU,
 - tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej UMN,
 - teren zabudowy usługowej U,
 - tereny zabudowy usług oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów UP,
 - tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług PU,
 - teren zabudowy kultu religijnego UK,
 - teren cmentarza ZC,
 - teren obsługi komunikacji – parking KS,
 - teren infrastruktury technicznej – telekomunikacja T,
 - tereny komunikacji – drogi publiczne zbiorcze KDZ,
 - tereny komunikacji – drogi publiczne lokalne KDL,
 - teren komunikacji – droga publiczna dojazdowa KDD,
 - tereny komunikacji – drogi wewnętrzne KDW.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte w §5 określające m.in. konieczność zachowania istniejącej zabudowy kubaturowej, lokalizację nowych budynków wyłącznie przy zachowaniu określonych na rysunku planu linii zabudowy oraz szerokości elewacji frontowej.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawarte w §6 określające zasady ochrony ludzi, powietrza, gleb, fauny i flory. Teren objęty ustaleniami planu nie leży na obszarze chronionego krajobrazu.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej zawartych w §8 mówiących o nakazie zgłoszenia właściciemu organowi wszelkich znalezisk posiadających cechy zabytku, odnalezionych przy prowadzeniu prac ziemnych w trakcie budowy. Na całym obszarze planu nie występują obiekty budowlane wpisane do rejestru

i ewidencji Gminnej Ewidencji Zabytków, a stanowiska archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Archeologicznych oznaczono na rysunku planu.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawartych w §9.
6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określono w §10 oraz w rozdziale 3 i na rysunku planu.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie występują w związku z czym nie podejmuje się ustaleń w tym zakresie (§11).
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określających parametry działek – ich minimalną powierzchnię, szerokość frontu oraz nachylenie w stosunku do pasa drogowego zawarto w §12.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zawarto w §13. Na terenie planu występuje strefa ochrony sanitarnej cmentarza z ograniczeniami w użytkowaniu terenów w jej obrębie oraz część obszaru objętego planem znajduje się w II i III strefie zagrożenia związanego z wybuchem BLEVE.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej stanowiących o wymaganiach dotyczących zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz, ciepło wodę, odprowadzania ścieków, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gospodarowania odpadami, zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną oraz zakresu systemu komunikacji zawarto w §14.
11. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4, określono w §16.

W projekcie planu zawarto zapisy określone przez art. 15 ust. 3 ustawy jako "zależne od potrzeb" dotyczące minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek, granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

Pozostałe punkty ust. 3 ustawy zostały pominięte ze względu na ich niewystępowanie w planie.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 i będący integralną częścią planu,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały,
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 4.

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

1. W planie uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników i parametrów określających charakter zagospodarowania i gabaryty zabudowy;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom i warunkom urządzeń technicznych;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez wprowadzenie:
 - a) zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - b) zakazu lokalizowania składowisk odpadów komunalnych, miejsc przechowywania oraz składowania odpadów radioaktywnych i substancji chemicznych,
 - c) odprowadzania ścieków do gruntu i wód gruntowych.
 - d) sposobu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, zakazu zmiany istniejącego ukształtowania terenu powodującej naruszenie stosunków wodnych ze szkodą dla gruntów sąsiednich, należyte zabezpieczenie środowiska gruntowo-wodnego,
 - e) sposobu zaopatrzenia w ciepło,
 - f) określenia w zakresie ochrony przed hałasem standardu akustycznego i dopuszczalnych poziomów

- hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami: UMN, MNU i ZC,
- g) a także poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych,
 - h) na obszarze planu nie występują grunty leśne;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) wprowadzenie nakazu zgłoszenia właściwemu organowi wszelkich znalezisk posiadających cechy zabytku, odnalezionych przy prowadzeniu prac ziemnych w trakcie budowy i jednocześnie zabezpieczenia odkrytego przedmiotu, a także wstrzymania wszelkich robót mogących go uszkodzić lub zniszczyć,
 - b) wprowadzenie nakazu uzgadniania z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich robót budowlanych związanych z naruszeniem struktury gruntu (prace ziemne) prowadzonych na obszarze stref występowania stanowisk archeologicznych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Archeologicznych i ewentualnych indywidualnych stanowisk archeologicznych przed przyjęciem zgłoszenia lub wydaniem pozwolenia na budowę,
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez wprowadzenie:
 - a) zakazu lokalizacji usług, których działalność może powodować ponadnormatywną uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania,
 - b) konieczności zapewnienia odpowiedniej liczby stanowisk postojowych,
 - c) nakazu w przypadku budowy i przebudowy układu drogowego uwzględnienia rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby niepełnosprawne,
 - d) określenie zasad ochrony środowiska;
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni - dla terenów gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, ustalono opłatę planistyczną, która będzie mogła być wykorzystana na dofinansowania inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie. Ekonomiczne skutki podjętych decyzji uwzględniono w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu;
 - 7) prawo własności - poprzez szczegółową analizę złożonych wniosków i predyspozycji poszczególnych terenów do jak najlepszego zagospodarowania. Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności.

W przypadkach niemożności takiego działania linie zostały poprowadzone w najlepszy dla właściciela, możliwy sposób. Ponadto w trakcie opracowania planu zapewniono wszystkie przewidziane prawem możliwości udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - poprzez wyznaczenie nowych sieci i urządzeń infrastruktury, nowych dróg o parametrach zgodnych z ich przewidzianą klasą techniczną oraz dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;
 - 9) potrzeby interesu publicznego – wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod usługi publiczne, drogi publiczne, cmentarz, parking oraz poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez ustalenia dotyczące realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez obwieszczenia na tablicy ogłoszeń urzędu oraz ogłoszenia w lokalnej prasie, a także na stronach internetowych urzędu – informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego wraz z możliwością składania wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do sporządzanego projektu;
 - 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego;
 - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenia dotyczące należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego;
2. Przy ustaleniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określeniu zasad jego zagospodarowania, Burmistrz uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego. W celu doprecyzowania uwarunkowań środowiskowych na

potrzeby planu została sporządzona „Prognoza oddziaływania na środowisko” zgodna z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2022 roku poz. 1029 ze zm.), która zakłada, że brak realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynie w żadnym stopniu na zmianę stanu środowiska, ale jego realizacja pozwoli na zahamowanie pewnych szkodliwych oddziaływań. Plan określa między innymi ochronę wód podziemnych, wprowadza zasady zrównoważonego rozwoju i parametry określające sposób formułowania i kształtowania nowej zabudowy dla ochrony krajobrazu. Wszystkie te czynniki w efekcie końcowym znacząco wpłyną na ochronę środowiska naturalnego na terenie całego miasta.

W celu doprecyzowania uwarunkowań ekonomicznych na potrzeby miejscowego planu została sporządzona „Prognoza skutków finansowych”, która zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna w szczególności zawierać:

- a) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki miasta, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami miasta oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
- b) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta;
- c) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych sprzyjają rentowności ich zainwestowania.

3. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że 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 - zostało spełnione w wyniku optymalnego rozplanowania układu drogowego, z uwzględnieniem i przypisaniem, w zależności od rangi i znaczenia drogi, odpowiedniej klasy technicznej. Ponadto, rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego;
- 2) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - zostało spełnione w wyniku rozplanowania układu komunikacyjnego;
- 3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy - zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczanie w pierwszej kolejności terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy. Przygotowując projekt planu kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną. Istotna jest możliwość wykorzystania i modernizacji istniejącej infrastruktury. W pierwszej kolejności przy przeznaczaniu terenów pod zabudowę, uwzględniane były grunty w sąsiedztwie istniejących dróg oraz posiadające uzbrojenie techniczne niezbędne do realizacji określonych funkcji.

Opracowanie planu jest wynikiem przyjętej polityki funkcjonalno - przestrzennej. Zachowanie równowagi w procesie projektowania jest istotne dla dalszej możliwości rozwoju miasta. Ważne jest odpowiednie zagospodarowanie przestrzeni i przypisanie na projektowanych terenach odpowiednich funkcji wynikających z możliwości rozwojowych danych terenów i istniejących uwarunkowań. Biorąc powyższe pod uwagę, wszystkie wcześniejsze analizy i opracowania oraz spełnienie wymogów formalnych i merytorycznych przyjęcie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Wschodniej i Polnej w Pleszewie – I Etap” uznać należy za zasadne.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Pleszewa

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Pleszewa nie wskazuje niezgodności wynikających z analizy uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obowiązującym Studium oraz wskazuje do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie: ul. Wschodniej i Polnej w Pleszewie, co jest zgodne z projektem planu.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet miasta

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przyjęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zmiany przeznaczenia terenów, związane są głównie z przekształceniem terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej i przemysłowej, z punktu widzenia przyszłych dochodów miasta, oznaczają wyraźny ich wzrost, oczywiście pod warunkiem zainteresowania kupnem terenów generujących podstawowe dochody miasta. Największe wydatki z budżetu miasta mogą wystąpić z tytułu nabycia i przygotowania nieruchomości pod inwestycje celu publicznego.

Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu miasta mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.