

## UZASADNIENIE

### do uchwały Nr ..... Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia ..... roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Morawce-Krzewie

#### 1. Podstawa prawna

Uchwała zostaje podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 594 ze zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXIII/145/16 z dnia 14 lipca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Morawce-Krzewie, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym.

#### 2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe

wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są głównie poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, która wskazuje minimalną odległość nowej zabudowy od terenów dróg oraz określenie granic terenów przeznaczonych pod zabudowę. Określono wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę w nawiązaniu do terenów produkcyjno-usługowych wyznaczonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Krośniewice przyjętym uchwałą Nr XXXII/231/13 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 23 maja 2013 r.

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

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w których wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, a oddziaływanie na tereny sąsiednie nie może przekraczać dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych. Cały obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 226 Krośniewice – Kutno.

Na całym obszarze objętym planem miejscowym występują grunty rolne klasy III.

Ustalenia planu wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują lasy. Ustalenia planu nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Projekt planu miejscowego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równoległe do procedury planistycznej.

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

Na obszarach objętych zmianą planu nie występują obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 ze zm.) lub wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

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

Plan określa zasady zapewniające ochronę przeciwpożarową obiektów budowlanych. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych ustalono konieczność zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

- e) walory ekonomiczne przestrzeni;

Walamami ekonomicznymi obszaru objętego planem miejscowym jest korzystne dla funkcji produkcyjno-usługowej położenie przy obwodnicy miasta Krośniewice, na którą składają się drogi krajowe nr 91 i 92 oraz bezpośrednio sąsiedztwo ze stacją kolejową Krzewie na linii kolejowej E-20 Warszawa - Poznań. Na tym terenie planowana jest budowa terminala kontenerowego łączącego transport kolejowy (rozbudowa bocznicy kolejowej na stacji Krzewie) z transportem samochodowym. Dodatkowo obszar objęty planem miejscowym składa się ze stosunkowo małej ilości działek ewidencyjnych, co jest ułatwieniem w procesie inwestycyjnym związanym z zagospodarowaniem tego terenu pod funkcję określoną w projekcie planu.

- f) prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Zmiana ustaleń obowiązującego planu wynika z wniosków części właścicieli nieruchomości. Realizacja poszerzenia dróg będzie wymagała przejęcia części działki przez zarządców dróg.

- g) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa. Obszar graniczy z terenem zamkniętym – teren kolejowy na linii E-20 Warszawa - Poznań.

- h) potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie zmiany planu wynika z wniosków części właścicieli nieruchomości planujących budowę na tym terenie terminalu kontenerowego (związanego z planowaną rozbudową bocznicy przy stacji kolejowej Krzewie). Wprowadzane zmiany mają za zadanie stworzenie podstaw prawnych do lokalizacji planowanej inwestycji, co może przynieść nowe miejsca pracy na terenie miasta i gminy Krośniewice oraz dodatkowe wpływy do budżetu gminy Krośniewice np. z tytułu podatku od nieruchomości.

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

Obszar objęty zmianą planu przylega do dróg publicznych w których zlokalizowany jest wodociąg i sieć elektroenergetyczna. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej. Dopuszczono możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem miejscowym, jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych. Realizacja planowanego przeznaczenia terenu może się wiązać z koniecznością wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji sanitarnej lub deszczowej.

- j) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Krośniewicach uchwały Nr XXIII/145/16 z dnia 14 lipca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Morawce-Krzewie ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 16 sierpnia 2016 r.

W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu zmiany planu.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

Składanie wniosków do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres [gmina@krosniewice.pl](mailto:gmina@krosniewice.pl).

- k) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego zamieszczano w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

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

Obszary objęte zmianą planu przylegają do dróg publicznych w których zlokalizowany jest wodociąg, zapewniający dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości z istniejącego ujęcia wody. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury do nowych terenów oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej, w tym zapewnienie ochrony przeciwpożarowej z wodociągów oraz z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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.

Uchwała początkowa określająca granice obszaru objętego planem wynika ze złożonego wniosku o przystąpienie do sporządzenia zmiany planu miejscowego i przeznaczenie nieruchomości graniczących ze stacją kolejową Krzewie pod zabudowę produkcyjno-usługową. Na tym terenie planowany jest budowa terminala kontenerowego wraz z rozbudową bocznicy kolejowej istniejącej stacji. Przedmiotowe tereny w zdecydowanej większości obejmują niezabudowane grunty rolne.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Krośniewicach uchwały Nr XXIII/145/16 z dnia 14 lipca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Morawce-Krzewie ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu

planu miejscowego w terminie do dnia 16 sierpnia 2016 r. W terminie określonym w ogłoszeniu nie wpłynęły wnioski do projektu planu.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą zostanie przesłany celem zaopiniowania do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią część już istniejącej wykształconej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej Krzewie i są już częściowo zagospodarowane. Wyznaczone tereny przylegają do istniejących dróg publicznych oraz obwodnicy miasta Krośniewice na którą składają się drogi krajowe nr 91 i 92. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie poprzez indywidualne środki transportu samochodowego i kolejowego. Tereny posiadają dostęp do istniejącej infrastruktury technicznej, to jest do wodociągu oraz sieci elektroenergetycznej.

5. 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

Projekt planu miejscowego obejmuje tereny objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Krośniewice przyjętym uchwałą nr 69/12/03 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 27 sierpnia 2003 r. Konieczność wprowadzenia zmian do obowiązującego planu wynika ze złożonych wniosków właścicieli części nieruchomości oraz działań władz miasta, które chcą wykorzystać potencjał lokalizacji tego terenu. Wykonana w 2014 roku „Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krośniewice i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” wskazała, iż *„Trudno jest jednak przewidzieć, jakich zmian będą wymagały plany, gdyż potrzeby tych zmian mogą wystąpić w dłuższej perspektywie ich obowiązywania. Należy jednak uznać, że władze powinny na bieżąco reagować w takich sytuacjach i dostosowywać obowiązujące plany do bieżących potrzeb prawnych i funkcjonalnych.*

W związku z powyższym należy stwierdzić, iż podjęta przez Radę Miejską w Krośniewicach uchwała Nr XXIII/145/16 z dnia 14 lipca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Morawce-Krzewie jest zasadna i wynika z bieżących potrzeb gminy.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Projekt planu nie ustala terenów stanowiących inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym będącymi zadaniami własnymi gminy. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowana jest sieć wodociągowa oraz elektroenergetyczna. Realizacji przeznaczenia określonego w planie może wymagać budowy kanalizacji sanitarnej lub deszczowej. Ustalony teren przeznaczony jest pod obiekty produkcyjno-usługowe. W przypadku zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę gmina może liczyć na wpływy z podatku od nieruchomości.